DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



ENERO DE 2023

El presente documento de ampliación reducido (el "**Documento de Ampliación**" o el "**DAR**") ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la "**Circular 2/2020**") sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**" o el "**Mercado**") y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en la ampliación de capital de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o el "**Emisor**" y, junto con su grupo de sociedades, "**IBI Lion**") objeto del DAR.

Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DAR con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DAR. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital que se describe más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**Circular 4/2020**"),

DECLARA

Primero. Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del presente DAR exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 5

1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado 5

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 5

1.3 Identificación completa de la entidad emisora 6

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 9

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios 9

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado 12

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia 12

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor 13

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 16

2.6 Declaración sobre el capital circulante 18

2.7 Factores de riesgo 18

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 28

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos 28

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital 29

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración 36

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo 36
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth 37
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS 38
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 39
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 39
5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora 40
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado 40
ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA 41

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

La Sociedad preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, que tuvo lugar el 28 de junio de 2022, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el "**DIIM**"), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 1/2020**").

Con ocasión de las ampliaciones de capital dinerarias llevadas a cabo por la Sociedad en julio y septiembre de 2022, se publicaron, en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes documentos de ampliación reducidos (el "**DAR Julio 2022**" y el "**DAR Octubre 2022**", respectivamente).

El DIIM, el DAR Julio 2022 y el DAR Octubre 2022 pueden consultarse en la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.com), así como en la página web de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la "**Circular 3/2020**"), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (el "**Consejo de Administración**"), esto es, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld, D. Ohad Kleiner y D. Nadav Berkovitch, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración,

debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 19 de enero de 2023 al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la junta general extraordinaria de la Sociedad celebrada el 7 de noviembre de 2022, asumen plena responsabilidad por el contenido del DAR, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración y como responsables del DAR, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

IBI Lion SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española y de duración indefinida, con N.I.F. A-42762955 y con domicilio social en calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España).

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación Tarrytown, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el 13 de enero de 2021, con el número 34 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de enero de 2021 al tomo 41227, Folio 153, Sección 8ª, Hoja M-730907, Inscripción 1ª.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs ("**Ley SOCIMI**"), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha opción fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021 quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 14 de septiembre de 2021.

El objeto social del Emisor, según consta en el artículo 2 de sus estatutos sociales, es el siguiente:

"***Artículo 2. Objeto social*:**

1. La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

(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, o la norma que la sustituya en el futuro;

(b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*

(d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

2. *Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.*

4. *Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad*

no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos."

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

– Acuerdos

El 7 de noviembre de 2022, la junta general extraordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Segundo (A) de su orden del día, un aumento de capital por importe nominal máximo de 30 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una (o de 0,9551 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se sometió a la misma junta general bajo el punto Primero de su orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el "**Aumento**"), delegando en el Consejo de Administración las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el correspondiente acuerdo de la junta general, al amparo de lo dispuesto en 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 (la "**LSC**").

Por su parte, el 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,9551 euros de valor nominal cada una (las "**Nuevas Acciones**"). Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitirán a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros (0,9551 euros de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión) (el "**Precio de Suscripción**"). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 33.300.000 euros, con un importe nominal total máximo de 28.653.000 euros y una prima de emisión total máxima de 4.647.000 euros.

Tal y como se detalla en el apartado 3.2 siguiente, el Aumento se ha estructurado en dos periodos: un periodo de suscripción preferente, en el que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente y un periodo de asignación discrecional, en el que las acciones sobrantes del Aumento (i.e. aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrán ser suscritas por accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones o por terceros inversores.

Por tanto, el Aumento permite, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan su porcentaje de participación en la Sociedad y, por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial en caso de que el Aumento no quede íntegramente suscrito al término del correspondiente período de suscripción preferente. En consecuencia, el Aumento podrá facilitar la entrada de nuevos inversores en el capital de la Sociedad y favorecer la diversificación de la base accionarial.

A este respecto, se hace constar que las Nuevas Acciones (conforme este término se define a continuación) no han sido ni serán registradas de conformidad con la *United States Securities Act* de 1933 en su redacción actual ni con la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Asimismo, el DAR no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y el Aumento no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza. En todo caso, la Sociedad cumple con los requisitos para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el "**Reglamento 2017/1129**"). En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 69.254.603,77 euros, dividido en 72.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros de valor nominal cada una.

– Finalidad del Aumento

En línea con la estrategia anunciada en el DIIM, en el DAR Julio 2022 y en el DAR Octubre 2022, la Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes mediante los correspondientes contratos de arrendamiento y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la búsqueda de oportunidades de inversión en activos "*core*" y "*core plus*" que ofrezcan contratos de arrendamiento "*triple net*" o "*double net*", esto es, contratos de arrendamiento en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).

A este respecto, el Aumento tiene por principal finalidad permitir a IBI Lion continuar incrementando su cartera de activos, que ha venido creciendo en los últimos meses, por ejemplo, con la adquisición de las siete sucursales bancarias descrita en el apartado 2.4 siguiente, si bien al mismo tiempo continúa analizando potenciales oportunidades de inversión. La adquisición, en su caso, de los inmuebles bajo análisis implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo, que podrían ser financiados, total o parcialmente, con recursos propios. De esta forma, IBI Lion podrá atender, en su caso, total o parcialmente, las oportunidades de inversión bajo análisis actualmente, así como cualesquiera otras que se presenten en el futuro, con los ingresos netos del Aumento, tal y como ha sucedido en la adquisición de la antes referida cartera de siete sucursales bancarias.

En este sentido, la necesidad de responder de manera rápida y eficiente a las oportunidades del mercado adquiere aún mayor relevancia toda vez que existen oportunidades de inversión que deben valorarse con el propósito de estar en situación de maximizar de forma sostenida en el largo plazo el valor para los accionistas de la Sociedad. En el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitirá a IBI Lion, principalmente:

– alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; y

– disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que puedan ser objeto de análisis por IBI Lion.

En línea con lo ya indicado, IBI Lion tiene la intención de emplear los ingresos netos del Aumento, entre otros, en la ejecución de su *pipeline* de manera consistente con su estrategia de crecimiento, la cual se enmarca en su política de inversión.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, el DIIM, el DAR Julio 2022, el DAR Octubre 2022, todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación a BME Growth están disponibles en la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.com), así como en la página web de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores del Emisor.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

La Sociedad publicó el 27 de octubre de 2022 los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, junto con el informe de revisión limitada correspondiente a dichos estados financieros emitido por Ernst & Young, S.L. ("**EY**"), que se adjuntan como **Anexo I** al DAR.

Los referidos estados financieros intermedios consolidados fueron formulados por el Consejo de Administración el 23 de octubre de 2022 de conformidad con: (i) 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 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones; (ii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; y (iii) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad.

Los referidos estados financieros intermedios consolidados fueron objeto de revisión limitada por EY, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 26 de octubre de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, que fueron objeto de revisión limitada por EY. Estos estados financieros, mencionados en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación del DAR.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de IBI Lion correspondiente al periodo de diez meses finalizado el 31 de octubre de 2022. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	Para el período cerrado a 31 de octubre de 2022
	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	1.988.046
Gastos de personal	(35.889)
Otros gastos de explotación	(2.165.618)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	291.492
Otros resultados	(2.969)
Resultado de explotación	**75.063**
Resultado financiero	**(641.278)**

	Para el período cerrado a 31 de octubre de 2022
	(euros)
Resultado antes de impuestos	**(566.215)**
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado consolidado del período	**(566.215)**

A continuación, se describen las partidas más significativas de la tabla anterior:

(i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de IBI Lion. Del importe total, 750.177 euros se corresponden con el activo Fuencarral 22, que se encuentra situado en Alcobendas (Madrid) y fue adquirido en 2021, y 1.237.869 euros se corresponden con el activo Carrases, que se encuentra situado en Llíria (Valencia) y fue adquirido en 2022.

(ii) Otros gastos de explotación: se corresponde principalmente con servicios de profesionales independientes. Incluye, entre otros, (i) aproximadamente 1,1 millones de euros en concepto de honorarios del Gestor (conforme este término se define en el apartado 2.7 siguiente) por la adquisición de activos; (ii) aproximadamente 733 mil euros en concepto de comisión de gestión de los activos de IBI Lion; y (iii) aproximadamente 149 mil euros en concepto de servicios de otros profesionales independientes (servicios legales, servicios de auditoría, etc.).

(iii) Gastos financieros: se corresponde principalmente con los gastos de intereses por deudas con entidades de crédito. En relación con el fondo de maniobra negativo al que se hace referencia en la nota explicativa 2.9 de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, se hace constar que, a la fecha del DAR, se ha cancelado íntegramente el préstamo temporal por importe de 2,5 millones de euros así como el préstamo de 12,3 millones de euros destinado a financiar el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado en la compra del activo Carrases.

Desde el 30 de junio de 2022, fecha de corte de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, y hasta la fecha del DAR, la Sociedad ha tenido los siguientes cambios significativos en cuanto a la producción, ventas, costes y posición financiera:

(i) la ejecución de (a) un aumento de capital el 13 de julio de 2022 por un importe efectivo (nominal y sin prima de emisión) de 8.536.293,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 8.536.293 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una (véase el DAR Julio 2022 para más información); y (b) un aumento de capital el 12 de septiembre de 2022 por un importe total efectivo de 5.995.849,81 euros (5.896.881,00 euros de importe nominal y 58.968,81 euros de prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 5.896.881 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una (véase el DAR Octubre 2022 para más información).

(ii) la adquisición por IBI Lion Santa, S.L.U. ("**Santa**"), filial íntegramente participada por la Sociedad, el 28 de septiembre de 2022, de una cartera de siete sucursales bancarias situadas en España (dos en Madrid, una en Cataluña, una en Castilla y León, una en Aragón, una en Castilla-La Mancha y una en Extremadura) y arrendadas a una entidad bancaria española, por importe aproximado de 18 millones de euros. Dicha adquisición fue debidamente comunicada al Mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el 30 de septiembre de 2022.

Santa financió la adquisición de tales activos mediante (a) fondos propios aportados por la Sociedad (aproximadamente el 40%); (b) financiación bancaria garantizada mediante hipoteca a un tipo de interés de Euribor 6M+1,9% con vencimiento en 2037 (aproximadamente el 40%); y (c) deuda subordinada con un tipo de interés fijo del 8% y un interés variable contingente, con vencimiento en 2029 (aproximadamente el 20%).

(iii) la ejecución el 22 de diciembre de 2022 de una reducción de capital por importe de 1.908.713,23 euros, mediante la disminución en 0,0449 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad con el objeto de devolver aportaciones a los accionistas de la Sociedad. Dicha reducción de capital fue debidamente comunicada al Mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el 16 de enero de 2023.

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad con los fondos obtenidos en el marco del Aumento, las disposiciones de préstamos formalizados con entidades financieras, los recursos recibidos por la constitución de nuevos préstamos y las rentas recibidas de los arrendatarios de sus activos.

A 31 de octubre de 2022, la deuda contraída por IBI Lion ascendía aproximadamente a 62,5 millones de euros.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

2.5.1 Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter número sobre ingresos y costes futuros incluidas en el DIIM

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth en junio de 2022, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones o estimaciones relativas a los ejercicios 2022 y 2023 en las que se incluía información sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y resultado antes de impuestos. No obstante, como consecuencia de la adquisición de la cartera de siete sucursales bancarias descrita en el apartado 2.4 anterior, la Sociedad consideró conveniente publicar en el DAR Octubre 2022 unas nuevas previsiones relativas a los ejercicios 2022 y 2023.

A continuación, se resume el grado de cumplimiento de las referidas previsiones correspondientes al ejercicio 2022 junto con el grado de cumplimiento a 31 de octubre de 2022. Se hace constar que la información financiera a 31 de octubre de 2022 incluida en la tabla siguiente no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor:

	Previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022	Para el período cerrado el 31 de octubre de 2022	Grado de cumplimiento
	(miles de euros)		%
Importe neto de la cifra de negocios	2.945	1.988	67
Gastos de personal	(36)	(36)	100
Otros gastos de explotación	(2.094)	(2.166)	103
Variación valor inversiones inmobiliarias.	600	291	48
Otros resultados	0	(3)	-
Resultado de explotación	**1.415**	**75**	5
Resultado financiero	**(798)**	**(641)**	80
Resultado antes de impuestos.....	**617**	**(566)**	-
Impuesto sobre beneficios.....	-	-	-
Resultado del ejercicio	**617**	**(566)**	-

De conformidad con lo indicado en el DAR Octubre 2022, la Sociedad realizó, entre otras, las siguientes asunciones para establecer sus previsiones:

(i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde con las rentas devengadas bajo los contratos de arrendamiento suscritos sobre los activos asociados al perímetro de IBI Lion.

En el ejercicio 2022, se incluye la renta correspondiente a (a) los meses de junio a diciembre del activo adquirido en mayo de 2022; y (b) los meses de octubre a diciembre de las siete sucursales adquiridas en septiembre de 2022.

(ii) Gastos de personal: durante el ejercicio 2022 la Sociedad tiene contratado a un empleado.

(iii) Otros gastos de explotación: se corresponde con honorarios devengados por servicios profesionales (auditores, asesores, etc.), así como por el Gestor en virtud principalmente del Contrato de Gestión (conforme este término se define en el apartado 2.7 siguiente). En este apartado destacan:

- Las comisiones devengadas por la adquisición de activos durante el ejercicio 2022, que ascienden al 1,5% del precio de adquisición. La Sociedad prevé un gasto por este concepto de aproximadamente 1 millón de euros que se abonará en 2023.
- La comisión de gestión de los activos, que asciende al 2% del valor bruto de los activos.
- Honorarios profesionales por importe aproximado de 180 mil euros en el ejercicio 2022 y costes de salida a BME Growth, así como costes recurrentes derivados de su negociación en BME Growth, por importe aproximado de 240 mil euros en el ejercicio 2022.
- Gastos de auditoría, alquiler y otros costes generales por importe aproximado de 700 mil euros en el ejercicio 2022.

(iv) Variación valor inversiones inmobiliarias: se corresponde con las plusvalías latentes, de conformidad con el informe de valoración de los activos de IBI Lion a 30 de junio de 2022 realizado por un experto independiente.

(v) Resultado financiero: se corresponde con el gasto financiero estimado derivado de los términos y condiciones de los contratos de financiación en vigor. Véase el apartado 2.4 para más información sobre los principales términos y condiciones de los contratos de financiación suscritos por IBI Lion desde el 30 de junio de 2022.

A la fecha del DAR, respecto a las previsiones incluidas en el DAR Octubre 2022 para los ejercicios 2022 y 2023, se ha producido un cambio significativo ya que las comisiones devengadas por la adquisición de activos de 1,1 millones de euros, anteriormente mencionadas, finalmente se han materializado en octubre

de 2022 y no en 2023 como estaba reflejado en las previsiones aprobadas por el Consejo de Administración. Consecuentemente, la partida "*Otros gastos de explotación*" se estima aumente en el ejercicio 2022 en aproximadamente 1,1 millones de euros y, por tanto, se reduzca por el mismo importe en 2023. El Consejo de Administración considera que las previsiones de 2022 y 2023 deben ser actualizadas en vista de lo descrito anteriormente, estimándose en breve publicar una actualización de las mismas.

Se hace constar que la información financiera incluida en el presente apartado ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores y no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

En relación con el fondo de maniobra negativo al que se hace referencia en la nota explicativa 2.9 de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, se hace constar que, a la fecha del DAR, se ha cancelado íntegramente el préstamo temporal por importe de 2,5 millones de euros así como el préstamo de 12,3 millones de euros destinado a financiar el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado en la compra del activo Carrases.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, en el DAR Julio 2022 y en el DAR Octubre 2022, los cuales se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DAR, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, en el DAR Julio 2022 y en el DAR Octubre 2022, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta

la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de la Sociedad.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM, en el DAR Julio 2022, en el DAR Octubre 2022 o en el DAR no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

(A) Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a la gestión por parte de un tercero y dependencia del Gestor

La Sociedad tiene suscrito un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el "**Gestor**"), en virtud del cual el Gestor presta servicios de gestión y administración en relación con los activos de IBI Lion (el "**Contrato de Gestión**"). En consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependen de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

En consecuencia, cualquier error del Gestor a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de IBI Lion podría conllevar un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones del Gestor (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de IBI Lion hasta

que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Además, la capacidad del Gestor depende significativamente de los miembros de su consejo de administración y, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo del Gestor podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, no se puede garantizar que el Gestor pueda ser capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia. Incluso en caso de que se encontrase personal cualificado alternativo, la transición de esas nuevas personas a la Gestora podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Por último, cualquiera de las filiales de la Sociedad podrá suscribir con el Gestor acuerdos de gestión separados en relación con la adquisición, gestión y transmisión de nuevos activos que fueran titularidad de la filial en cuestión en el futuro, en virtud de los cuales el Gestor podría tener derecho a recibir otras comisiones bajo su propio régimen de remuneración. En particular, el 7 de septiembre de 2022, Santa suscribió con el Gestor un contrato de gestión en virtud del cual el Gestor presta determinados servicios administrativos y de gestión en relación con los activos de la referida filial que están en línea con los servicios prestados en el resto del grupo.

2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés

A la fecha del DAR, los miembros del Consejo de Administración son, a su vez, los administradores del Gestor y componen el comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Asimismo, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor. Por su parte, D. David Lubetzky y D. Nadav Berkovitch, miembros del Consejo de Administración, son consejero delegado y analista senior del área inmobiliaria, respectivamente, de IBI Investment House, Ltd., sociedad titular de un 63% del capital social del Gestor.

En consecuencia, los actuales miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor o viceversa.

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. son, a la fecha del DAR, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI

Investment House, Ltd. es titular de un 2,26% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. es titular de un 35,29% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores del Gestor podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, pudiendo anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor a los de la Sociedad.

Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd., en su condición de accionista significativo con una participación del 35,29% en la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o de los suscriptores de las Nuevas Acciones o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

3. Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes

A la fecha del DAR, el 100% de los ingresos por arrendamiento de IBI Lion provienen de tres clientes con los que tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

En todo caso, se hace constar que la adquisición de la cartera de siete sucursales bancarias formalizada el 28 de septiembre de 2022, comunicada al Mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el 30 de septiembre de 2022 y descrita en el apartado 2.4 del presente DAR, ha permitido a IBI Lion reducir la concentración de sus clientes.

(B) Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad

1. Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. A 31 de octubre de 2022, la deuda contraída

por IBI Lion ascendía aproximadamente a 62,5 millones de euros, de los cuales 55,0 millones de euros tienen un tipo de interés variable (algunos de ellos con ”cap”, es decir, un tipo de interés máximo). En caso de no obtener acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y las posibilidades de crecimiento de la Sociedad podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A la fecha del DAR, los activos propiedad de IBI Lion se encuentran hipotecados. En caso de que IBI Lion incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las referidas entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados podrían pasar a ser de su propiedad. En caso de que los flujos de caja derivados de las rentas de los activos no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, las fluctuaciones en los tipos de interés afectan a la actividad de IBI Lion de diversas formas. El aumento de los tipos de interés implica condiciones de financiación menos favorables y pueden afectar negativamente a la materialización de las oportunidades de inversión, además de afectar a los gastos financieros. Por el contrario, la reducción de los tipos de interés tiende a aumentar la demanda, lo que se traduce en mayores costes de adquisición, pero menores gastos financieros. En consecuencia, IBI Lion está expuesto al riesgo de variación de los tipos de interés, incluyendo el riesgo de que los gastos financieros puedan fluctuar como consecuencia de cambios en el nivel de los tipos de interés, o de que los tipos de interés de IBI Lion se fijen por encima del tipo de interés de mercado.

En vista de todo lo anterior, IBI Lion está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si IBI Lion no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales.

Asimismo, y en línea con lo indicado anteriormente, el actual incremento de la inflación conllevará un aumento de los futuros costes financieros de IBI Lion, lo que dará lugar a una disminución de los beneficios de la Sociedad, a menos que tales costes sean compensados con un aumento de los ingresos por arrendamiento.

Todo ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios. En relación con su actividad principal, si la Sociedad no realiza una correcta gestión existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si la Sociedad no consigue nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos. Además, la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos.

A la fecha del DAR, los inmuebles de IBI Lion presentan un grado de ocupación del 100%. No obstante, no hay garantía de que IBI Lion pueda mantener niveles de ocupación similares. Por su parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a IBI Lion bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo lo anterior podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

(C) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad

El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. Además, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto,

generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones.

A lo largo de los últimos años, en especial desde el inicio de la pandemia del coronavirus SARS-CoV-2 y la invasión a gran escala de Ucrania por la Federación de Rusia, los mercados de valores en España en particular, y en el resto del mundo en general, están sometidos a una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

No se puede garantizar que el precio de cotización de las acciones en el mercado no vaya a situarse por debajo del Precio de Suscripción antes del cierre del Aumento. En caso de que esto ocurra, los suscriptores del Aumento se habrán comprometido a comprar Nuevas Acciones a un precio superior al precio de cotización de las acciones de la Sociedad, y dichos titulares sufrirían una pérdida inmediata como consecuencia de ello.

2. Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Nuevas Acciones, su participación se diluirá. Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría aproximadamente el 58,63% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución de aproximadamente el 41,37%, en la medida en que los actuales accionistas de la Sociedad serían titulares de 42.510.317 acciones de un total de 72.510.317 acciones.

Además, en el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercen sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente. Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad, conforme a lo indicado anteriormente.

A este respecto cabe destacar que la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de noviembre de 2022 aprobó, además del Aumento, cinco aumentos de capital por un importe nominal máximo conjunto de 150 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo conjunto de 150 millones de nuevas acciones ordinarias, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. En relación con dichos aumentos, se hace constar que la junta general reconoció a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con cada uno de ellos.

3. Riesgos vinculados a la falta de liquidez de las acciones de la Sociedad

Las acciones de la Sociedad están incorporadas, y las Nuevas Acciones se incorporarán, en BME Growth. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez en este mercado. La transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de las Nuevas Acciones (conforme este término se define en el apartado 3.2 siguiente), puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el proveedor de liquidez con respecto a las acciones de la Sociedad.

La inversión en acciones de la Sociedad, así como en las Nuevas Acciones, podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, la inversión en acciones de la Sociedad o en Nuevas Acciones puede ser difícil de deshacer y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

(D) Riesgos regulatorios y fiscales

1. Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente

La Sociedad, así como IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. ("**Leopard**"), filial íntegramente participada por la Sociedad, y Santa, decidieron optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, están sujetos con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, así como Leopard y Santa, han optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la

normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley. Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad, Leopard o Santa puedan operar en el futuro, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Sociedad.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implica (i) quedar obligado a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del Impuesto sobre Sociedades que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) no poder optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen. Por tanto, si la Sociedad, Leopard o Santa no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan a la actividad ordinaria de la Sociedad

Las actividades de IBI Lion están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrían tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto,

asumir costes adicionales, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, éstas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan en condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

3. Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con una participación superior o igual al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (sometidos a una tributación inferior al 10%).

No obstante, los artículos 9 y 40 de los estatutos sociales de la Sociedad establecen ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley SOCIMI tenga un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Sin embargo, la previsión estatutaria mencionada puede no ser suficiente para mitigar este riesgo y, en ese caso, el pago de dividendos a un accionista con un porcentaje de participación elevado podría generar un gasto para la Sociedad (que previsiblemente tendría que abonar un 19% en concepto de Impuesto sobre Sociedades respecto al importe íntegro de dichos dividendos) lo que, consecuentemente, también implicaría un perjuicio para el resto de los accionistas.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos

A la fecha del DAR, el capital social de la Sociedad asciende a 40.601.603,77 euros, dividido en 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, el 7 de noviembre de 2022, la junta general extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital por importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la LSC. En particular, conforme a lo indicado en el apartado 3.4 siguiente, las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") y sus entidades participantes. Asimismo, las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 19 de enero de 2023, ejecutar el Aumento, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,9551 euros de

valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros (0,9551 euros de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 33.300.000 euros, con un importe nominal total máximo de 28.653.000 euros y una prima de emisión total máxima de 4.647.000 euros.

En consecuencia, en caso de suscripción íntegra del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 69.254.603,77 euros, dividido en 72.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros de valor nominal cada una.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

El proceso de suscripción de las Nuevas Acciones del Aumento está estructurado en dos períodos, un período de suscripción preferente y un período de asignación discrecional, según se detalla a continuación:

– ***Período de Suscripción Preferente***

(A) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC. Por tanto, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones todos los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 (CET) horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del Aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**BORME**") y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear y sus entidades participantes no más tarde del segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación en el BORME (el "**Record Date**" y los "**Accionistas Legitimados**", respectivamente).

En consecuencia, se otorgarán derechos de suscripción preferente para la suscripción de las Nuevas Acciones (los "**DSPs**") a los Accionistas Legitimados. Asimismo, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones los inversores que adquieran tales derechos en

el mercado en una proporción suficiente (los "**Inversores**"). Durante el Período de Suscripción Preferente (conforme este término se define a continuación), los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán ejercer sus DSPs, total o parcialmente, o transmitirlos.

Cada acción de la Sociedad titularidad de un Accionista Legitimado dará derecho a su titular a recibir un DSP. El ejercicio de 17 DSPs dará derecho a su titular a suscribir 12 Nuevas Acciones. Se hace constar que, a efectos de que la referida ecuación de canje sea entera, IBI Investment House, Ltd. ha renunciado irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo, al ejercicio de trece DSPs, correspondientes a trece de las acciones de la Sociedad de las que es titular. En consecuencia, dada la autocartera de la Sociedad a 18 de enero de 2023 y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 42.437.304 acciones, lo que, tomando en consideración la referida ecuación de canje, implica la emisión de un máximo de 29.955.744 Nuevas Acciones, sin perjuicio de la posibilidad de asignar Nuevas Acciones durante el Período de Asignación Discrecional (conforme este término se define a continuación) hasta un máximo de 30.000.000.

A 18 de enero de 2023, la Sociedad es titular de 73.000 acciones propias en autocartera. De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la LSC, los DSPs inherentes a las acciones propias mantenidas en autocartera serán atribuidos proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Nueva Acción.

En relación con lo anterior, dado que la referida ecuación de canje del Aumento fue fijada teniendo en cuenta el número de acciones propias en autocartera a 18 de enero de 2023, y para no suspender la actividad del proveedor de liquidez de la Sociedad, el accionista de la Sociedad IBI Investment House Ltd. se ha comprometido irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo, a no ejercitar cuantos DSPs resulten necesarios para no alterar la referida ecuación de canje.

Los DSPs serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. Para ello, la Sociedad solicitará que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. En consecuencia, tendrán derecho a la suscripción

preferente de las Nuevas Acciones los Accionistas Legitimados que no transmitan sus DSPs y los Inversores que adquieran tales DSPs en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, aquellas Nuevas Acciones que no hayan sido suscritas por Accionistas Legitimados o Inversores durante el Período de Suscripción Preferente podrán ser suscritas por accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de Nuevas Acciones o por terceros inversores. En todo caso, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129. En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio de los DSPs deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, es decir, 1,11 euros.

(B) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el período de suscripción preferente se iniciará el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio del Aumento en el BORME y finalizará transcurridos 14 días desde esa fecha (el "**Período de Suscripción Preferente**").

(C) Mercado de DSPs

En virtud de lo previsto en los acuerdos sociales referidos en el apartado 3.1 anterior, la Sociedad solicitará la incorporación de los DSPs en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. Todo ello sujeto a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los DSPs por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

(D) Procedimiento para el ejercicio de los DSPs

Para ejercer los DSPs durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos tales valores, indicando su voluntad de ejercer, total o parcialmente, sus DSPs.

Durante el Período de Suscripción Preferente, las entidades participantes en Iberclear comunicarán diariamente a Renta 4 Banco, S.A. (la "**Entidad Agente**") el número total de Nuevas Acciones respecto de las que se hayan cursado órdenes de suscripción en virtud del ejercicio de los DSPs.

Las entidades participantes en Iberclear deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus clientes o en su propio nombre, según corresponda, el número total de órdenes de suscripción de Nuevas Acciones que hayan recibido en virtud del ejercicio de los DSPs y, separadamente y en su caso, el número total de Nuevas Acciones solicitadas para el caso de que haya Acciones Sobrantes, no más tarde de las 10:00 horas (CET) del cuarto día hábil bursátil tras la finalización del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con las instrucciones operativas establecidas por la Entidad Agente.

Las entidades participantes en Iberclear serán las únicas responsables de los errores u omisiones en la información proporcionada a la Entidad Agente por estas, de los defectos en los ficheros o comunicaciones electrónicas remitidas y, en general, de cualquier incumplimiento por su parte de lo dispuesto en este apartado, sin que la Sociedad o la Entidad Agente asuman ninguna responsabilidad a este respecto.

La Entidad Agente podrá no aceptar las comunicaciones de las entidades participantes en Iberclear que se presenten fuera de plazo o que no cumplan con la legislación vigente o los requisitos pertinentes. En tal caso, ni la Entidad Agente ni la Sociedad asumen responsabilidad alguna, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante correspondiente frente a quienes hubiesen remitido sus órdenes de suscripción en tiempo y forma.

Las órdenes de suscripción que se cursen referidas al ejercicio de DSPs se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, no podrán ser anuladas o modificadas y conllevarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las que se refieran.

Los DSPs no ejercidos se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente y sus titulares no percibirán compensación alguna por los mismos.

El desembolso íntegro de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado "*Desembolso*" incluido más adelante.

– ***Período de Asignación Discrecional***

Si, finalizado el Período de Suscripción Preferente, quedasen Nuevas Acciones por suscribir (las "**Acciones Sobrantes**"), la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del mismo (el "**Período de Asignación Discrecional**").

El Período de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Período de Suscripción Preferente y tendrá una duración máxima de un día hábil bursátil, sin perjuicio de que la Sociedad podrá darlo por concluido en cualquier momento.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, las Acciones Sobrantes podrán ser suscritas por accionistas o terceros inversores, nacionales e internacionales, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior.

Las peticiones de suscripción de Nuevas Acciones recibidas durante el Período de Asignación Discrecional se considerarán irrevocables, firmes e incondicionales y no podrán ser anuladas o modificadas, sin perjuicio de que tales solicitudes puedan no ser atendidas total o parcialmente.

Al término del Período de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de las Acciones Sobrantes. El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. Por su parte, la Entidad Agente comunicará dicha asignación a las entidades participantes en Iberclear, que a su vez comunicarán a los inversores la finalización del Período de Asignación Discrecional y, en su caso, notificarán a los adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Período de Asignación Discrecional.

Tras la finalización del Período de Asignación Discrecional, la Sociedad informará, mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante, del resultado del Período de Suscripción Preferente y, en su caso, del Período de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

– ***Desembolso***

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción y a través de la entidad participante en Iberclear por medio de la cual se haya cursado la correspondiente orden de suscripción. Las solicitudes de Nuevas Acciones en ejercicio de los DSPs cuyo pago no sea recibido de acuerdo con lo anterior se considerarán no efectuadas.

En caso de que una entidad participante en Iberclear no reciba el pago íntegro del Precio de Suscripción en o antes de la finalización del Período de Suscripción Preferente, los DSPs correspondientes expirarán y sus titulares no percibirán compensación alguna por los mismos.

Según el calendario previsto, las entidades participantes en Iberclear abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de las Nuevas Acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 a.m. (CET) del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si alguna de las entidades participantes en Iberclear, habiendo desembolsado los importes correspondientes dentro del referido plazo, no comunicara la relación de suscriptores a la Entidad Agente en los términos previstos, la Entidad Agente asignará a dicha entidad participante las Nuevas Acciones abonadas por ésta. En tal caso, ni la Entidad Agente ni la Sociedad asumen responsabilidad alguna, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la entidad participante correspondiente frente a quienes hubiesen remitido sus órdenes de suscripción en tiempo y forma.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional se deberá realizar no más tarde de las 9:00 a.m. (CET) del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

– ***Entrega de las Nuevas Acciones***

Recibidos los importes correspondientes conforme a lo indicado en el apartado anterior y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos del Aumento en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, en su caso, la Sociedad declarará cerrado y ejecutado (con suscripción completa o incompleta) el Aumento, y procederá a otorgar ante Notario la correspondiente escritura de ampliación de capital para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se hará entrega de un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth.

La Sociedad informará, mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante, del otorgamiento de la referida escritura.

– ***Cierre anticipado y suscripción incompleta***

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 anterior, se ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento, con lo que el capital podrá quedar aumentado en la parte que resulte efectivamente suscrita y desembolsada, una vez concluido el Período de Asignación Discrecional.

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, y en caso de que las Nuevas Acciones hayan quedado íntegramente suscritas durante dicho período, la Sociedad podrá declarar el Aumento cerrado anticipadamente. En tal caso, al término del Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente informará a las correspondientes entidades participantes en Iberclear de la asignación definitiva de Nuevas Acciones durante el Período de Suscripción Preferente. Por su parte, las referidas entidades participantes informarán a cada inversor de las Nuevas Acciones asignadas.

– ***Incorporación a negociación***

El Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida por la junta general de la Sociedad antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 19 de enero de 2023, solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones queden incorporadas a BME Growth una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de ejecución del Aumento.

– ***Desistimiento o suspensión del Aumento***

El Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el Aumento si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución del Aumento. En tal caso, la Sociedad informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

A la fecha del DAR, ni los principales accionistas de la Sociedad ni los miembros del Consejo de Administración han informado a la Sociedad sobre sus intenciones en relación con la suscripción de Nuevas Acciones.

En caso de que durante el transcurso del Período de Suscripción Preferente o, en su caso, del Período de Asignación Discrecional algún miembro del Consejo de Administración o accionista principal comunicase a la Sociedad su intención de acudir al Aumento, la Sociedad informará de la misma a través de la correspondiente comunicación de otra información relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones será el previsto en los estatutos sociales de la Sociedad y, supletoriamente, en la LSC, la Ley SOCIMI o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones estarán denominadas en euros.

Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los estatutos sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 10 de diciembre de 2021 a Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**") como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado de la Sociedad, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como entidad agente y proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DAR, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora

No aplica.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado

Además de los asesores mencionados en el apartado 5.1 anterior, Uría Menéndez, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en Calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA

Informe de Revisión Limitada

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de IBI LION SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados separada 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, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios 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 y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados 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 de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

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 consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos 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.

Domicilio Social: C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición 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 Sistemas de Negociación, S.A. sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 01/22/19612
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

ERNST & YOUNG, S.L.

María Teresa Pérez Bartolomé

26 de octubre de 2022

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2022 (*)	31.12.2021 (*)	13/01/2021 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**73.716.270**	**15.482.712**	-
Inmovilizado material		10.515	9.912	-
Inversiones inmobiliarias	6	70.765.467	15.460.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	2.940.288	12.800	-
ACTIVO CORRIENTE		**12.978.693**	**16.452.753**	-
Existencias		10.747	21.098	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		11.391.145	53.597	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	194	19.355	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	11.390.951	34.242	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	431.106	431.106	-
Otros activos financieros corto plazo		431.106	431.106	-
Periodificaciones a corto plazo		3.566	21.582	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.142.129	15.925.370	60.000
Tesorería		1.142.129	15.925.370	60.000
TOTAL ACTIVO		**86.694.963**	**31.935.465**	**60.000**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO	9	**36.044.826**	**22.071.757**	**60.000**
FONDOS PROPIOS		**35.155.050**	**22.071.757**	**60.000**
Capital	9.1	28.077.143	22.410.000	60.000
Reservas	9.2	(118.487)	(70.000)	-
Acciones propias	9.4	(95.049)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores		(494.328)	-	-
Otras aportaciones de socios	9.3	8.207.793	-	-
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(422.022)	(268.243)	-
Ajustes por cambio de valor	7.1	**889.776**	-	-
PASIVO NO CORRIENTE		**34.182.787**	**9.361.711**	-
Deudas a largo plazo		34.182.787	9.361.711	-
Deudas con entidades de crédito largo plazo	10.1	31.760.070	7.411.711	-
Otros pasivos financieros largo plazo	10.2	2.422.717	1.950.000	-
PASIVO CORRIENTE		**16.467.349**	**510.866**	-
Deudas a corto plazo		12.175.990	-	-
Deudas con entidades de crédito corto plazo	10.1	12.175.990	-	-
Deudas entidades vinculadas corto plazo	10.2 y 13.1	2.610.274	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.681.085	501.997	-
Acreedores varios	10.3	1.672.836	498.135	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	8.250	3.862	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**86.694.963**	**31.935.465**	**60.000**

(*) No auditado

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2022.

Cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado 30 de junio de 2022

(Expresada en euros)

	Notas	30.06.2022 (*)	30.06.2021 (*) (**)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	**12.1**	**684.369**	**-**
Prestación de servicios		684.369	-
Gastos de personal	**12.2**	**(21.533)**	**-**
Sueldos, salarios y asimilados		(16.369)	-
Cargas sociales		(5.164)	-
Otros gastos de explotación		**(1.235.454)**	**(59)**
Servicios exteriores	12.3	(1.234.820)	(59)
Tributos		(634)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**6**	**291.492**	**-**
Otros resultados		**(3.001)**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(284.127)**	**(59)**
Gastos financieros	**12.4**	**(137.895)**	**-**
RESULTADO FINANCIERO		**(137.895)**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(422.022)**	**(59)**
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		**(422.022)**	**(59)**
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		**(422.022)**	**(59)**
Resultado del período atribuido a socios externos		**-**	**-**
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	5	**(0,02)**	**0,00**

(*) No auditado
(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad Dominante) y el 30 de junio de 2021

Las notas 1 a 15 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 2022

/

Estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2022 (*)	30/06/2021 (*) (**)
Resultado consolidado del período (I)		**(422.022)**	**(59)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por otros ajustes	9.2	(48.487)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		**(48.487)**	**-**
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)		**(470.509)**	**(59)**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		**(470.509)**	**(59)**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		**-**	**-**

(*) No auditado
(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad Dominante) y el 30 de junio de 2021

Las notas 1 a 15 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 2022.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 7.1)	Total
Saldo al 13 de enero de 2021	**60.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**60.000**
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportaciones de socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	(59)		(59)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2021 (*) (**)	**60.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(59)**	**-**	**59.941**

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 7.1)	Total
Saldo al 1 de enero de 2022 (*)	22.410.000	(70.000)	-	-	-	-	-	**22.340.000**
Aumentos de capital	5.667.143		-	-	-	-	-	**5.667.143**
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	(95.049)	-	-	**(95.049)**
Aportaciones de socios o propietarios	-	-	-	8.207.793	-	-	-	**8.207.793**
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	(48.487)	-	-	-	(422.022)	-	**(470.509)**
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(494.328)	-	-	-	889.776	**395.448**
Saldo al 30 de junio de 2022 (*)	**28.077.143**	**(118.487)**	**(494.328)**	**8.207.793**	**(95.049)**	**(422.022)**	**889.776**	**36.044.826**

(*) No auditado

(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad Dominante) y el 30 de junio de 2021

Las notas 1 a 15 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 2022

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(Expresado en euros)

		30/06/2022 (*)	30/06/2021 (*) (**)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(422.022)**	**(59)**
Ajustes del resultado		**(153.597)**	**-**
Gastos financieros	12.4	137.895	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	6	(291.492)	-
Cambios en el capital corriente		**(10.269.004)**	**-**
Existencias		(10.747)	(423)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(11.337.547)	(592)
Otros activos corrientes		18.016	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.061.274	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(43.172)**	**-**
Pagos de intereses		(43.172)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(10.887.795)**	**(1.074)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(57.009.061)**	**-**
Inmovilizado material		(603)	-
Inversiones inmobiliarias		(54.970.746)	-
Otros activos financieros		(2.037.712)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(57.009.061)**	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**13.757.023**	**60.000**
Emisión de instrumentos de patrimonio	9.1 y 9.3	13.874.936	60.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		(122.864)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		4.951	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		**39.356.592**	**-**
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	10	36.283.875	-
Otras deudas		3.072.717	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**53.113.615**	**60.000**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(14.783.241)**	**58.926**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	15.925.370	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.142.129	58.926

(*) No auditado
(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad Dominante) y el 30 de junio de 2021

Las notas 1 a 15 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 2022

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.

Con fecha 21 de junio de 2021, la sociedad "IBI INVESTMENT HOUSE, LTD" (en adelante "IBI INVESTMENT") adquirió la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante. Posteriormente, con fecha 30 de noviembre de 2021, se acuerda un aumento de capital social por aportación dineraria de IBI LION SOCIMI, S.A. en la cantidad de 22.350.000 euros. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la Sociedad pierde la unipersonalidad, pasando en dicho momento y al 31 de diciembre de 2021 a tener los siguientes accionistas:

Nombre	País de residencia	Acciones	Porcentaje
IBI INVESTMENT HOUSE, LTD.	Israel	1.060.000	4,73%
The Management Corporation of Continuing education fund for administrative and service Clerks, LTD	Israel	2.000.000	8,92%
The Management company of ROM-KEREN Hishtalmut Le'ovdi Harasuyot Hamekomiot LTD	Israel	15.000.000	66,94%
Management Company of Fund for postgraduate in Social Humanities LTD	Israel	4.000.000	17,85%
David Weisberg	Israel	350.000	1,56%

Con fecha 2 de marzo de 2022, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad "IBI LION PROJECT CLOUDED LEOPARD, S.L." (en adelante, "LEOPARD") y, con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad "IBI LION SANTA, S.L." (en adelante, "SANTA"), pasando así IBI LION a ejercer el 100% de las participaciones de ambas sociedades.

Con fecha 28 de junio de 2022 la Sociedad dominante fue admitida a cotización al 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 2022:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Ibi Lion Santa, S.L.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	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, 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 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

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.

Con fecha 21 de abril de 2022 y 6 de junio de 2022, respectivamente, el socio único de LEOPARD y SANTA aprobó el acogimiento de ambas sociedades al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2022, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 21 de abril de 2022 y el 7 de junio de 2022 respectivamente.

En consecuencia, al 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la 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 Dominante procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2021 y las sociedades dependientes mencionadas lo hicieron desde los ejercicios 2022.

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 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 2022 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 CONSOLIDADOS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 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.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante y revisados por Ernst & Young, S.L., 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 la NIC 34, los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2022 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

2.2. Cambios en las políticas contables

En la medida que el Grupo ha emitido estos estados financieros intermedios consolidados por primera vez aplicando las *NIIF 1 Primera aplicación*, no hay cambios en las políticas contables más allá de la primera aplicación de dicho marco normativo.

2.3. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios 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 2022 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 período periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Todos los importes incluidos en los estados financieros intermedios 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 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 11.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

2.5. Primera aplicación de las NIIF

El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 corresponde al ejercicio de 11 meses y 18 días de la Sociedad Dominante, ya que, tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante fue creada el 13 de enero de 2021. Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron formuladas con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, 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 fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

No se han adoptado opciones de transición relevantes en la primera aplicación.

A efectos de presentación de estos estados financieros intermedios consolidados, se han realizado los ajustes necesarios de conversión de las cifras individuales de la Sociedad Dominante de PGC a NIIF-UE del balance a 31 de diciembre de 2021 y de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2021. Los mismos han sido los siguientes:

ACTIVO	31/12/2021 PGC	Ajustes	31/12/2021 NIIF-UE
Inversiones inmobiliarias	15.233.915	226.085	15.460.000
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	226.085	226.085

Los ajustes realizados en inversiones inmobiliarias se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, habiéndose imputado el beneficios o pérdida resultante en el resultado del ejercicio 2021, así como la revisión de la dotación a la amortización de la inversión inmobiliaria.

Con anterioridad al 1 de enero de 2022, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que el 30 de junio de 2022 es el primer periodo de consolidación del Grupo y por tanto son los primeros estados financieros intermedios consolidados que el Grupo presenta bajo NIIF-UE tal y como se indica en la Nota 2.1.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

2.6. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados han sido las siguientes:

a) Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de IBI LION y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.

b) Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

c) Todas las cuentas para cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera intermedio consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada.

f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada intermedia consolidada del ejercicio.

Al 30 de junio de 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

En la Nota 3 se detallan las normas de valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados, dado que, al ser primer año de consolidación, no existen unas cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior como referencia.

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 consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

2.8. Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 y del conflicto bélico en Ucrania sobre los estados financieros intermedios consolidados

La crisis sanitaria derivada de la COVID-19 ha tenido un efecto limitado de forma directa en las operaciones del Grupo, ya que no se han producido cierres de actividades por parte del gobierno de España ni limitaciones en la movilidad. Sin embargo, dicha crisis sanitaria ha generado problemas en la cadena de suministro de materiales a nivel internacional, afectando de forma indirecta las operaciones del Grupo.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial. Si bien las operaciones del Grupo no se han visto directamente afectadas por el desarrollo del conflicto, ni por las sanciones internacionales impuestas, los efectos indirectos, tales como la escalada de precios, el impacto en los costes de construcción y el incremento del coste de la energía está afectando actualmente a todos los agentes económicos del sector.

En este sentido, dado que los inmuebles propiedad del Grupo se encuentran arrendados y operativos, no se han visto afectados de manera directa por los problemas de suministros internacionales ni tampoco por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2022 y los fondos obtenidos en las diversas ampliaciones de capital (ver Nota 9.1 y Nota 15), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2022, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

2.9. Fondo de maniobra negativo

El grupo presenta un fondo de maniobra negativo en sus estados financieros intermedios consolidados de 30 de junio de 2022, correspondiente a una situación puntual y transitoria. Tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, principalmente por un préstamo de 12,3 millones de euros para financiar el IVA soportado en la compra del activo de Valencia y cuya devolución está prevista antes de que finalice el 2022, además de un préstamo temporal por importe de 2,5 millones de euros y otras deudas corrientes.

Una vez se reciba el IVA soportado pendiente de devolución, se procederá a la amortización íntegra del préstamo destinado al efecto. Por otro lado, y tal como se indica en la Nota 15, IBI LION ha llevado a cabo una ampliación de capital en el mes de julio por importe 8.5 millones de euros. El importe obtenido en la ampliación de capital se ha destinado, entre otros, a amortizar el referido préstamo de 2,5 millones de euros y dotar de caja al Grupo para atender sus pagos corrientes. Adicionalmente tal y como se indica en la Nota 15, se ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital en septiembre de 2022 por importe efectivo (nominal y prima de emisión) aproximado de 5,9 millones de euros, además de la obtención de nuevas financiaciones dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses que permitirán financiar las inversiones incluídas en el plan de crecimiento del Grupo.

Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2022, los Administradores de IBI LION entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Tal y como se indica en la Nota 2.5, el 2022 es el primer ejercicio de consolidación para el Grupo. Por tanto, se desglosan a continuación las normas de valoración utilizadas por el Grupo

en la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados, dado que, al ser primer año de consolidación, no existen unas cuentas anuales del ejercicio anterior como referencia.

3.1. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, 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.

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:

	Años de vida útil
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

El Grupo 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 del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

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 del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

3.3. Arrendamientos

El Grupo evalúa al inicio del contrato de arrendamiento, si el mismo es o contiene un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una prestación.

- *El Grupo como arrendatario*

El Grupo aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto para los activos de bajo valor. El Grupo reconoce pasivos de arrendamiento para realizar pagos de arrendamiento y activos con derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes. El Grupo reconoce los activos con derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, en la fecha en la que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden a coste, menos la depreciación y/o pérdidas por deterioro y ajustado por cualquier remediación de los pasivos por arrendamiento. El coste de los activos por derecho de uso incluye el valor de los pasivos por arrendamiento, costes iniciales directos incurridos y pagos de arrendamiento realizados en la fecha de inicio o antes de esa fecha menos los incentivos de arrendamiento recibidos. En la fecha de inicio del

arrendamiento, el Grupo reconoce el pasivo medido al valor presente de los pagos de arrendamiento que se realizarán durante el plazo de arrendamiento.

- *Arrendamientos de activos de bajo valor*

  El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a sus arrendamientos de las oficinas que no tienen opción de compra ya que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

- *El Grupo como arrendador*

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

Al 30 de junio de 2022 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos todos los activos.

3.4. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

El Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda)

Para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en patrimonio neto, los ingresos por intereses, la revalorización por tipo de cambio y las pérdidas o reversiones por deterioro se reconocen en el estado de pérdidas y ganancias y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos al coste amortizado.

Los cambios restantes en el valor razonable se reconocen en patrimonio neto. Tras la cancelación del reconocimiento, el cambio acumulativo del valor razonable reconocido en patrimonio neto se recicla en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los instrumentos de deuda del Grupo a valor razonable a través de patrimonio neto incluyen inversiones en instrumentos de deuda derivados incluidos en otros activos financieros no corrientes.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

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.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

3.5. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

3.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados, tales como permutas de tipos de interés, para cubrir el riesgo de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se valoran al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura.

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, el elemento cubierto, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en que el Grupo evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura (junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura). Una relación de cobertura califica para la contabilidad de cobertura si cumple con todos los requisitos de eficacia siguientes:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable contratando permutas financieras para cambiar los tipos variables por tipos fijos. Con estas coberturas de flujos de efectivo, el Grupo cubre la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Estas coberturas, si cumplen todos los criterios para la contabilización de coberturas, se registran del siguiente modo:

La parte eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en otro resultado global, mientras que la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados. La reserva por cobertura de flujos de efectivo se ajusta para que sea igual al menor de la ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura y al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta.

Para las coberturas de flujos de efectivo, la cantidad acumulada en otro resultado global se reclasifica a resultados como un ajuste por reclasificación en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales los flujos de efectivo cubiertos afecten al resultado.

Si se interrumpe la contabilidad de la cobertura de flujos de efectivo, la cantidad que se ha acumulado en otro resultado global debe permanecer en otro resultado global acumulado si aún se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos. De lo contrario, la cantidad debe ser reclasificada inmediatamente a resultados como un ajuste por reclasificación. Después de la interrupción, una vez que se produce el flujo de efectivo cubierto, cualquier cantidad restante incluida en otro resultado global debe contabilizarse según la naturaleza de la transacción cubierta como se ha descrito anteriormente.

3.7. 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 del Grupo.

3.8. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto

corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de 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. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes aplican 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 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que IBI LION distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, IBI LION 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 IBI LION 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, las SOCIMI estarán sometidas 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 periodo 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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en

que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.9. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.10. 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.

Dado que la única actividad del Grupo es el arrendamiento de activos, no existe ninguna segmentación en su actividad ni por negocios distintos ni por localizaciones distintas dado que la tipología de los activos que adquiere y gestiona son iguales.

3.11. Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

3.12. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la sociedad dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

3.13. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

3.14. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

3.15. Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

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 6 y 7.

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

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
	Fecha de		Valor de cotización en mercados activos	Variables significativas observables	Variables significativas no observables
30/06/22	**valoración**	**Total**	**(Nivel 1)**	**(Nivel 2)**	**(Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	30/06/2022	70.765.467	-	-	70.765.467
Derivados (Nota 7)	30/06/2022	889.776	-	889.776	-

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
	Fecha de		Valor de cotización en mercados activos	Variables significativas observables	Variables significativas no observables
31/12/2021	**valoración**	**Total**	**(Nivel 1)**	**(Nivel 2)**	**(Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	31/12/2022	15.460.000	-	-	15.460.000

3.16. Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce

del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1.1, IBI LION y sus sociedades dependientes se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las 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 10.2).

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.

5. 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.

	30/06/22	30/06/21
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(422.022)	(59)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	27.982.094	60.000
Resultado básico por acción (euros)	**(0,02)**	**0,00**

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.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Sector SI-1 Carreses de Llíria, Valencia.	En explotación
Edificio Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid.	En explotación

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	30/06/22
Terrenos	8.464.256	11.877.931	-	-	-	20.342.187
Construcciones	6.995.744	43.136.044	-	-	291.492	50.423.280
TOTAL	**15.460.000**	**55.013.975**	**-**	**-**	**291.492**	**70.765.467**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

(Euros)	13/02/2021	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/2021
Terrenos	-	8.464.256	-	-	-	8.464.256
Construcciones	-	6.778.528	-	-	217.216	6.995.744
TOTAL	**-**	**15.242.784**	**-**	**-**	**217.216**	**15.460.000**

Con fecha 16 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante adquirió una finca en Alcobendas (Madrid) de 18.226 metros cuadrados, por un precio de 14.900.000 euros, correspondiente a un edificio destinado a la producción farmacéutica, almacén y oficinas administrativas, con una superficie construida de 7.830 metros cuadrados. Los gastos asociados a esta operación ascendieron a 342 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha, 2 de junio de 2022, LEOPARD ha adquirido una nave industrial en Lliria (Valencia) de 78.923 metros cuadrados, por un precio de 54.000.000 euros. La superficie construida de la primera planta es de 302 metros cuadrados y la superficie útil de 270 metros cuadrados. El resto de la parcela no ocupada por la nave logística se destina a zona de paso, zona verde y aparcamiento. Los gastos asociados a dicha adquisición ascienden a 1.158 miles de euros.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, tal y como se indica en la Nota 10.

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.

6.1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 inmueble de Alcobendas y en base al precio de adquisición para el inmueble sito en Valencia. Para el cálculo de dicho valor razonable en el caso de Alcobendas, 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 2022	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Alcobendas 22	5,54%	6,99%

31 de diciembre de 2021	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Alcobendas 22	5,50%	7,00%

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) 30/06/2022	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Alcobendas 22	15.600.000	16.015.000	15.185.000
(Euros) 31/12/202	**Valor contable**	**-0,25% en yields netas de salida**	**+0,25% en yields netas de salida**
Alcobendas 22	15.460.000	15.870.000	15.055.000

6.2. 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 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 Lliria 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.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 810.000 euros (223.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

(Euros)	30/06/22	31/12/21
Hasta un año	3.736.304	900.000
Entre uno y cinco años	14.945.214	3.600.000
Más de cinco años	5.662.996	1.800.000
TOTAL	**24.344.514**	**6.300.000**

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 684.369 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (ver Nota 12.1) (0 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

A 30 de junio de 2022, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en la categoría "Activos financieros a coste amortizado" y en "Activos financieros a valor razonable".

(Euros)	Créditos, derivados y otros 30/06/2022	Total 30/06/2022	Créditos, derivados y otros 31/12/2021	Total 31/12/2021
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	2.050.512	2.050.512	12.800	12.800
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	889.776	889.776	-	-
	2.940.288	2.940.288	12.800	12.800
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	431.300	431.300	450.461	450.461
	431.300	431.300	450.461	450.461
TOTAL	**3.371.588**	**3.371.588**	**463.261**	**463.261**

(Euros)	Créditos, derivados y otros 30/06/2022	Total 30/06/2022	Créditos, derivados y otros 31/12/2021	Total 31/12/2021
Activos financieros a largo plazo				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	2.940.288	2.940.288	12.800	12.800
	2.940.288	2.940.288	12.800	12.800
Activos financieros a corto plazo				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	194	194	19.355	19.355
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.1)	431.106	431.106	431.106	431.106
	431.300	431.300	450.461	450.461
TOTAL	**3.371.588**	**3.371.588**	**463.261**	**463.261**

7.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Inversiones financieras a largo plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	889.776	-
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	629.117	6.400
Depósitos constituidos a largo plazo	1.421.395	6.400
TOTAL	**2.940.288**	**12.800**
Inversiones financieras a corto plazo		
Depósitos constituidos a corto plazo	431.106	431.106
TOTAL	**431.106**	**431.106**

Al 30 de junio de 2022 el Grupo tiene contratado opción de tipo de interés ("CAP"), que cubre el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre el activo ubicado en Llíria, Valencia con un tipo de interés máximo del 1.25%. Este contrato de opción sobre tipos de interés tiene vencimiento el 2 de junio de 2027.

Este "CAP" ha sido designado como instrumento de cobertura de flujos de efectivo. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura se considera eficaz.

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 30 de junio de 2022 en la cantidad de 889.776 euros, reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado.

Por otro lado, los saldos de depósitos a corto y largo plazo corresponden con un depósito suscrito con la entidad bancaria Caixa Bank por parte de la Sociedad Dominante y con un depósito suscrito con la entidad bancaria ING Bank por parte de LEOPARD, respectivamente, ambos relativos a los préstamos bancarios asociados con los inmuebles (ver Nota 10).

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

8. 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 a 30 de junio de 2022 es 1.142.129 euros (15.925.370 euros a 31 de diciembre de 2021). 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.

9. PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado.

9.1. Capital

La Sociedad Dominante fue constituida con fecha 13 de enero de 2021 con una aportación inicial de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal que fueron escrituradas en la escritura de la Sociedad Dominante con número de protocolo 34.

Con fecha 24 de septiembre de 2021 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de 22.350.000 nuevas acciones ordinarias, con valor nominal de 1 euro cada una. El 30 de noviembre de 2021 se otorgó la correspondiente escritura de aumento de capital, siendo inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2022. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la IBI LION queda fijado en 22.410.000 euros.

El 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en un importe efectivo (nominal y sin prima de emisión) de 5.667.143 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.667.143 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. El referido aumento de capital fue elevado a público el 22 de marzo de 2022 e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de abril de 2022. Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a 48 miles de euros.

A 30 de junio de 2022, el capital social de IBI LION está compuesto por 28.077.143 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el detalle de los accionistas con una participación igual o superior a 5% en el capital de IBI LION, es el siguiente:

Accionista	% Particip. 30/06/22	% Particip. 31/12/2021
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	53,42%	66,94%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	14,25%	17,85%
The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd	7,12%	8,92%

9.2. 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 2022 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 Grwoth de BME MTF Equity.

9.3. Aportaciones de socios

El 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 4 de julio de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 1 euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1 euro (1 euro de valor nominal y sin prima de emisión). El 13 de julio de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 8.536.293 euros (8.536.293 euros de importe nominal y sin prima de emisión), mediante la emisión de 8.536.293 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 20 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento (ver Nota 15). En relación con esta ampliación de capital, con fecha 22 de mayo de 2022 se recibieron 8.2 millones de euros relativos a esta ampliación de capital y los restantes 0.3 millones se han recibido con posterioridad al cierre de 30 de junio 2022 (ver Nota 15).

9.4. Acciones de la Sociedad Dominante

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. e IBI LION suscribieron un contrato de préstamo de 100.000 acciones propias con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, IBI LION vendió 4.951 acciones propias a un precio medio de 1 euro por acción. Por lo que, a 30 de junio de 2022, cuenta con un total de 95.049 acciones propias a un precio medio de 1 euro por acción.

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	34.182.787	9.361.711
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 10.1)	31.760.070	7.411.711
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 10.2)	2.422.717	1.950.000
	34.182.787	**9.361.711**
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	16.459.100	498.135
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 10.1)	12.175.990	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10.3)	1.672.836	498.135
Deudas con entidades vinculadas a corto plazo (Nota 10.2)	2.610.274	-
	16.459.100	**498.135**
TOTAL	**50.641.887**	**9.859.846**

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2022, es como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente						Total
	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	
Deudas con entidades de crédito	12.175.990	183.528	792.586	1.067.025	23.513.949	6.202.982	31.760.070	43.936.060
Deudas con empresas vinculadas	2.610.274	-	-	-	-	-	-	2.610.274
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.672.836	-	-	-	-	-	-	1.672.836
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	1.800.000	622.717	2.422.717	2.422.717
TOTAL	**16.459.100**	**183.528**	**792.586**	**1.067.025**	**25.313.949**	**6.825.699**	**34.182.787**	**50.641.887**

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente						Total
	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	
Deudas con entidades de crédito	-	-	369.485	374.188	376.948	6.289.090	7.411.711	7.411.711
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135	-	-	-	-	-	-	498.135
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	-	1.950.000	1.950.000
TOTAL	**498.135**	**-**	**369.485**	**374.188**	**376.948**	**6.297.918**	**9.361.711**	**9.859.846**

10.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			**45.840.000**	**33.690.000**	**12.150.000**
CaixaBank (Inmueble Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
ING Bank (Inmueble Valencia)	Euribor +1,75%	2027	38.340.000	26.190.000	12.150.000
Intereses devengados pendientes de pago			**52.185**	**-**	**52.185**
Gastos de formalización de deudas			**(1.956.125)**	**(1.929.930)**	**(26.195)**
TOTAL			**43.936.060**	**31.760.070**	**12.175.990**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			**7.500.000**	**7.500.000**	**-**
CaixaBank (Inmueble Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
Intereses devengados pendientes de pago			**-**	**-**	**-**
Gastos de formalización de deudas			**(88.289)**	**(88.289)**	**-**
TOTAL			**7.411.711**	**7.411.711**	**-**

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante firma un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de 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 2024.

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente Leopard, firma 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 11.240.000 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 vence el 2 de junio de 2023.

Los préstamos hipotecarios relativos al activo de Valencia 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 2022 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

10.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	622.717	150.000
Depósitos recibidos a largo plazo	1.800.000	1.800.000
TOTAL	**2.422.717**	**1.950.000**
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Deudas con entidades vinculadas a corto plazo (Nota 13.1)	2.610.274	-
TOTAL	**2.610.274**	**-**

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2022 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 622.717 euros (150.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

Asimismo, los depósitos recibidos a largo plazo a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 corresponden con una retención en concepto de garantía del pago de la renta del contrato de arrendamiento del inmueble sito en Valencia.

10.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe es como sigue:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Acreedores varios	1.672.836	498.135
TOTAL	**1.672.836**	**498.135**

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente prestaciones de servicios de distintos asesores del grupo.

11. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	21.168	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	11.369.783	34.242
TOTAL	**11.390.951**	**34.242**
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(6.457)	(3.862)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.793)	-
TOTAL	**(8.250)**	**(3.862)**

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.

11.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran 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%.

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios 30 de junio de 2022 se desglosa como sigue:

	30/06/22	
(Euros)	Cuenta de resultados consolidada	Directamente imputado al patrimonio neto consolidado
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
TOTAL	-	-

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios a 31 de diciembre de 2021 se desglosa como sigue:

	30/06/22	
(Euros)	Cuenta de resultados	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
TOTAL	-	-

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas 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 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

No aplica, todas las sociedades del grupo han aplicado el régimen fiscal desde el mismo ejercicio que su creación.

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

	Reservas (Euros)	
Sociedad	Reservas voluntarias	Total
Rentas sujetas al 0% o 19%		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(118.487)	(118.487)
IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	-	-
IBI Lion Santa, S.L.U.	-	-
Rentas sujetas al tipo general		
No aplica	-	-

Las reservas de IBI LION no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en el aumento y la reducción del capital social, que se han llevado a cabo en los ejercicios 2021 y 2022 ambos ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el Régimen SOCIMI.

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 o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

No aplica. La Sociedad Dominante obtuvo resultados negativos en 2021 y por tanto no distribuyó dividendos y las sociedades dependientes se han creado en el ejercicio 2022.

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.*

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han 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, ver comentarios en puntos anteriores.

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16.12.21	2021	Arrendamiento operativo	Alcobendas 22	Alcobendas, carretera de Fuencarral, Kilómetro 22	Nave industrial
2.06.22	2022	Arrendamiento operativo	Lliria	Manzana M10 de la Unidad de Ejecución B del Sector SI-1 Carrases de Lliria	Nave industrial

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.*

Sociedad	Fecha de adquisición/ constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
IBI Lion SOCIMI, S.A.	13 de enero de 2021	2021
IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	2 de marzo de 2022	2022
IBI Lion Santa, S.L.U.	9 de mayo de 2022	2022

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 Nota 6.

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.*

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos por arrendamientos	684.369	-
TOTAL	**684.369**	**-**

A 30 de junio de 2022, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 684.369 euros (0 euros a 30 de junio de 2021). La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Madrid	450.177	-
Valencia	234.192	-
TOTAL	**684.369**	**-**

12.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Sueldos y salarios	16.369	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	5.164	-
TOTAL	**21.533**	**-**

Los gastos de personal se deben, exclusivamente, a una trabajadora, que forma parte de la Sociedad Dominante.

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número de personas empleados el período	Número medio de personas discapacidad > empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
30/06/2022					
Empleados	-	1	1	1	-
TOTAL	**-**	**1**	**1**	**1**	**-**

A 30 de junio de 2021 el Grupo no tenía empleados.

12.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Arrendamientos y cánones	19.269	-
Servicios de profesionales independientes	1.129.182	59
Primas de seguros	4.629	-
Servicios bancarios y similares	15.735	-
Suministros	1.417	-
Otros servicios	64.588	-
TOTAL	**1.234.820**	**59**

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 30 de junio de 2022 por importe de 1.047.273 euros (0 euros a 30 de junio de 2021) (ver Nota 13.1).

12.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Intereses de deudas con entidades vinculadas (Nota 13)	10.274	-
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 10)	127.621	-
TOTAL	**137.895**	**-**

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

Parte vinculada	Naturaleza de la vinculación
IBI Lion Management Group, Ltd.	Entidad vinculada
IBI Investment House, Ltd.	Entidad vinculada
Consejo de Administración	Administradores

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

13.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con entidades vinculadas	(2.600.000)	-
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 12.4)	(10.274)	-
TOTAL	**(2.610.274)**	**-**

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el

período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2022	30/06/2021
Servicios de profesionales independientes (Nota 12.3)	(1.047.272)	-
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 12.4)	(10.274)	-
TOTAL	**(1.057.546)**	**-**

Con fecha 25 de mayo de 2022, la sociedad IBI Lion Investment House, Ltd, concedió a la Sociedad Dominante un préstamo por importe de 2.500.000 euros con vencimiento en mayo de 2023 y con un tipo de interés del 5%. Los intereses generados en 2022 ascienden a 10.274 euros los cuales se encuentran pendientes de pago en su totalidad.

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 1.047.273 euros (0 euros a 30 de junio de 2021) (Nota 12.3).

13.2. Administradores y alta dirección

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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, facturando a la alta Sociedad por la gestión de ésta.

14. 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. A 30 de junio de 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 3.532 miles de euros (positivo en 7.091 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2022, así como los fondos obtenidos de las ampliaciones de capital ejecutadas tanto a 30 de junio de 2022 (Nota 9) como con posterioridad (Nota 15), los Administradores entienden que el Grupo podrá hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo.

- 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 del inmueble ubicado en Valencia se encuentra cubierta con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 7.1). 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.

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 4 de julio de 2022, el consejo de administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 1 euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1 euro (1 euro de valor nominal y sin prima de emisión). El 13 de julio de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 8.536.293 euros (8.536.293 euros de importe nominal y sin prima de emisión), mediante la emisión de 8.536.293 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 20 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento. Tal y como se indica en la Nota 9.3, en relación con este aumento, con fecha 16 de mayo de 2022 se recibieron 8,2 millones de euros relativos a esta ampliación de capital y los restantes 0,3 millones se han recibido con posterioridad al cierre de 30 de junio 2022.

- El 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 100.000.000,00 euros mediante la emisión

y puesta en circulación de un máximo de 100.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 11 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 99.009.900 nuevas acciones ordinarias de un 1,00 euro de valor nominal cada una.

Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,01 euros (1 euro de valor nominal y 0,01 euros de prima de emisión). El 12 de septiembre de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 5.955.849,81 euros (5.896.881 euros de importe nominal y 58.968,81 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 5.896.881 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 15 de septiembre de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento."

- Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar el préstamo con la sociedad IBI Lion Investment House, Ltd, por importe de 2.500.000 euros mencionado en la Nota 13.1.

- Con fecha 28 de septiembre de 2022, SANTA ha formalizado la adquisición de una cartera de 7 sucursales bancarias por un importe aproximado de 18 millones de euros. Las 7 sucursales bancarias están situadas en España y están arrendadas a una entidad bancaria española. Estas adquisiciones han sido financiadas mediante una combinación de financiación de terceros y recursos propios.

Formulación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el y el 30 de junio de 2022

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 23 de octubre de 2022, proceden a formular los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 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, 23 de octubre de 2022

D. David Lubetxky

D. Nadav Berkovitch

D. Rafael Goldfeld

D. Ohad Kleiner

IBI LION SOCIMI, S.A.

BALANCES INTERMEDIOS INDIVIDUALES A 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresados en euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	**46.995.859**	**15.256.627**
Inmovilizado material	10.515	9.912
Inversiones inmobiliarias	15.216.544	15.233.915
Inversiones en empresas del grupo	31.606.000	
Inversiones financieras a largo plazo	162.800	12.800
ACTIVO CORRIENTE	**1.099.729**	**16.452.753**
Existencias	10.747	21.098
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	74.613	53.597
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	53.444	19.355
Otros créditos con las Administraciones Públicas	21.168	34.242
Inversiones financieras a corto plazo	431.106	431.106
Otros activos financieros corto plazo	431.106	431.106
Periodificaciones a corto plazo	3.566	21.582
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	579.698	15.925.370
Tesorería	579.698	15.925.370
TOTAL ACTIVO	**48.095.588**	**31.709.381**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO	**34.618.132**	**21.845.672**
FONDOS PROPIOS-	34.618.132	21.845.672
Capital	28.077.143	22.410.000
Reservas	(118.487)	(70.000)
Acciones propias	(95.049)	
Resultados de ejercicios anteriores	(494.328)	
Otras aportaciones de socios	8.207.793	
Resultado del ejercicio / periodo	(958.940)	(494.328)
PASIVO NO CORRIENTE	**9.450.000**	**9.361.711**
Deudas con empresas del grupo		
Deudas a largo plazo	9.450.000	9.361.711
Deudas con entidades de crédito largo plazo	7.500.000	7.411.711
Otros pasivos financieros largo plazo	1.950.000	1.950.000
PASIVO CORRIENTE	**4.027.456**	**501.998**
Deudas empresas del grupo y asociadas corto plazo	2.613.274	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.414.182	501.998
Acreedores varios	1.405.933	498.135
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.249	3.862
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**48.095.588**	**31.709.381**

IBI LION SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIAS INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en euros)

	30/06/2022	30/06/2021
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	**450.177**	**-**
Prestación de servicios	450.177	
Gastos de personal	**(21.533)**	**-**
Sueldos, salarios y asimilados	(16.369)	
Cargas sociales	(5.164)	
Otros gastos de explotación	**(1.231.301)**	**(59)**
Servicios exteriores	(1.230.667)	(59)
Tributos	(634)	
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	**(99.837)**	
Otros resultados	**(3.000)**	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(905.494)**	**(59)**
Gastos financieros	**(53.446)**	
RESULTADO FINANCIERO	**(53.446)**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(958.940)**	**(59)**
Impuestos sobre beneficios	**-**	
RESULTADO DEL PERIODO	**(958.940)**	**(59)**