Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

IBI LION SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre 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 AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de IBI LION SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo tiene registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022 un importe de 93.052 miles de euros, que representa el 93% del total Activo, correspondiente al valor neto contable los inmuebles propiedad del Grupo.

Los administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a que la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones significativas por parte de expertos independientes, de la Dirección y de los administradores, ambos de la Sociedad dominante, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las notas 3.2 y 6 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad dominante para la identificación de indicios de deterioro y determinar el valor razonable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias", y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- Obtención de los informes de valoración realizados por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad dominante para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente para la determinación de los importes recuperables para una muestra de activos, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, tasas de descuento y "yields" de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

Tal y como se indica en la nota 1.1 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde sus respectivas fechas de constitución, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas por la Dirección de la Sociedad dominante en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación en la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales consolidadas.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las notas 1.1 y 11.2 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso seguido por la Dirección de la Sociedad dominante para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- Obtención de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad dominante en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- Revisión y evaluación de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis, involucrando para ello a nuestros especialistas fiscales.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2022, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2022.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05634
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 15291)

24 de abril de 2023

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2022	31.12.2021 (*)	13/01/2021 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**96.883.086**	**15.482.712**	**-**
Inmovilizado material		9.574	9.912	-
Inversiones inmobiliarias	6	93.052.000	15.460.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	3.821.512	12.800	-
ACTIVO CORRIENTE		**3.039.163**	**16.452.753**	**-**
Existencias		639.242	21.098	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		412.227	53.597	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	412.227	19.355	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	-	34.242	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	84.360	431.106	-
Otros activos financieros corto plazo		84.360	431.106	-
Periodificaciones a corto plazo		31.955	21.582	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.871.379	15.925.370	60.000
Tesorería		1.871.379	15.925.370	60.000
TOTAL ACTIVO		**99.922.249**	**31.935.465**	**60.000**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO	**9**	**45.037.307**	**22.071.757**	**60.000**
FONDOS PROPIOS		**43.305.744**	**22.071.757**	**60.000**
Capital	9.1	40.601.604	22.410.000	60.000
Prima de emisión	9.2	58.969	-	-
Reservas	9.3	(577.912)	(70.000)	-
Acciones propias	9.5	(70.694)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(268.243)	-	-
Otras aportaciones de socios	9.4	1.200.000	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		2.362.020	(268.243)	-
Ajustes por cambio de valor	**7.1 y 9.6**	**1.731.563**	**-**	**-**
PASIVO NO CORRIENTE		**46.008.833**	**9.361.711**	**-**
Deudas a largo plazo		46.008.833	9.361.711	-
Deudas con entidades de crédito largo plazo	10	40.125.254	7.411.711	-
Otros pasivos financieros largo plazo	10	5.883.579	1.950.000	-
PASIVO CORRIENTE		**8.876.109**	**501.997**	**-**
Deudas a corto plazo		4.981.234	-	-
Deudas con entidades de crédito corto plazo	10	1.079.006	-	-
Otros pasivos financieros	10	3.902.228	-	-
Deudas entidades vinculadas corto plazo	10	100.000	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.352.858	501.997	-
Acreedores varios	10	3.263.998	498.135	-
Personal	10	2.597	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	86.263	3.862	-
Periodificaciones a corto plazo		442.017	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**99.922.249**	**31.935.465**	**60.000**

(*) No auditado

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022.

Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021 (*) (**)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	**12.1**	**2.847.666**	**20.373**
Gastos de personal	**12.2**	**(44.382)**	**(4.053)**
Otros gastos de explotación	**12.3**	**(2.644.769)**	**(501.522)**
Amortización de inmovilizado		**(1.685)**	**(9.065)**
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	**6**	**3.373.881**	**226.085**
Otros resultados		**(2.969)**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.527.742**	**(268.182)**
Gastos financieros	**12.4**	**(1.165.474)**	**-**
Diferencias de cambio		**(248)**	**(61)**
RESULTADO FINANCIERO		**(1.165.722)**	**(61)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.362.020**	**(268.243)**
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		**2.362.020**	**(268.243)**
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		**2.362.020**	**(268.243)**
Resultado del período atribuido a socios externos		**-**	**-**
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	5	**0,074**	**(0,042)**

(*) No auditado

(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 (Nota 2.5)

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.2022	31.12.2021 (*) (**)
Resultado consolidado del período (I)		**2.362.020**	**(268.243)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Gastos por ampliación de capital y otros (Nota 9.3)		(507.912)	(70.000)
Por valoración de instrumentos financieros (Nota 7.1)		1.731.563	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		**1.223.651**	**(70.000)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 7.1)		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)		**-**	**-**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		**3.585.671**	**(338.243)**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		3.585.671	(338.243)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

(*) No auditado

(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 (Nota 2.5)

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.5)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.6)	Total
Saldo al 13 de enero de 2021 (**)	**60.000**	-	-	-	-	-	-	-	**60.000**
Aumentos de capital	22.350.000		-						22.350.000
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	(70.000)	-	-	-	-	(268.243)		(338.243)
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)	**22.410.000**	**(70.000)**	-	-	-	-	**(268.243)**	-	**22.071.757**

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.5)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.6)	Total
Saldo al 1 de enero de 2022 (*)	**22.410.000**	**(70.000)**		-	-	-	**(268.243)**	-	**22.071.757**
Ingresos y gastos reconocidos	-	(507.912)		-	-	-	2.362.020	1.731.563	3.585.671
Aumentos de capital	20.100.317		58.969	-	-	-	-	-	20.159.286
Reducciones de capital	(1.908.713)	-	-	-	-	-	-	-	(1.908.713)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(70.694)	-	-	(70.694)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	(268.243)	1.200.000	-	268.243	-	1.200.000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**40.601.604**	**(577.912)**	**58.969**	**(268.243)**	**1.200.000**	**(70.694)**	**2.362.020**	**1.731.563**	**45.037.307**

(*) No auditado (ver nota 2.2)

(**) Ver nota 2.2

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

(Expresado en euros)

		31.12.2022	31/12/2021 (*) (**)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.362.020**	**(268.243)**
Ajustes del resultado		**(2.206.474)**	**(216.959)**
Amortización del inmovilizado		1.685	9.065
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	6	(3.373.881)	(226.085)
Gastos financieros	12.4	1.165.474	-
Diferencias de cambio		248	61
Cambios en el capital corriente		**120.023**	**396.790**
Existencias		(618.146)	(21.098)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(358.630)	(53.597)
Otros activos corrientes		(10.373)	(21.582)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.850.861	493.067
Otros pasivos corrientes		267.821	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.011.509)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**275.569**	**(88.412)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(74.217.779)**	**(15.687.929)**
Pagos por inversiones		**(74.217.779)**	**(15.687.929)**
Inmovilizado material		340	(10.108)
Inversiones inmobiliarias	6	(74.218.119)	(15.233.915)
Otros activos financieros		-	(443.906)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(74.217.779)**	**(15.776.341)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**59.888.219**	**31.701.711**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**18.871.967**	**22.340.000**
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	18.871.967	22.340.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		**41.016.253**	**9.361.711**
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	10	33.670.253	7.411.711
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	100.000	1.950.000
Otras deudas	10	9.046.000	-
Devolución y amortización de			
Otras deudas		(1.800.000)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**59.888.219**	**31.701.711**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(14.053.991)**	**15.925.370**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	15.925.370	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.871.379	15.925.370

(*) No auditado
(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad Dominante) y el 31 de diciembre de 2021

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 Dominante 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.U." (en adelante, "LEOPARD") y, con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad "IBI LION SANTA, S.L.U." (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 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 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid	(*)	Ibi Lion Socimi, S.A.	100%	Ernst & Young, S.L.	Integración Global	Euro
Ibi Lion Santa, S.L.U.	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 y por la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 Dominante, 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 su constitución, 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 31 de diciembre 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, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio 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 su constitución.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

  El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, 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 4.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2. Cambios en las políticas contables

En la medida que el Grupo ha emitido estas cuentas anuales consolidadas 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

Las cuentas anuales consolidadas 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 31 de diciembre 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas 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 ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (Nota 2.7), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, 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 ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio 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 estas cuentas anuales consolidadas, 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 es el primer ejercicio de consolidación del Grupo y por tanto son las primeras cuentas anuales consolidadas que el Grupo presenta bajo NIIF.

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 cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

a) Las cuentas anuales consolidadas 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 ejercicio 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 ejercicio 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, las cuentas anuales 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 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 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 consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

2.7. Efectos derivados del conflicto bélico en Ucrania sobre las cuentas anuales consolidadas

Durante los primeros meses del ejercicio 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 el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 2.8).

2.8. Fondo de maniobra negativo

El grupo presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2022 por importe de 5.836.946 euros (15.950.756 positivos a 31 de diciembre de 2021). Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en las deudas con vencimiento inferior a 12 meses, principalmente por un préstamo de 4 millones de euros de la Sociedad Dominante con vencimiento y amortización en del ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital en enero de 2023 por un importe de 2,4 millones de euros. Adicionalmente, está previsto un nuevo aumento de capital en los próximos meses de 2023 por un importe mínimo ya comprometido de 3,6 millones de euros el cual ya fue aprobado por la Junta General de Accionistas del 7 de noviembre de 2022. Por último, IBI Investment House, L.t.d., accionista de la sociedad dominante del Grupo, ha manifestado expresamente que prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por el Grupo y asegurar la continuidad de sus operaciones por un límite de 1 millón de euros. Por último, dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

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 31 de diciembre 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 y al valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas.

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 patrimonio neto 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 resultados separada consolidada. 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 lo.s 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 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.

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)			
31/12/2022	Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	31/12/2022	93.052.000	-	-	93.052.000
Derivados (Nota 7)	31/12/2022	1.731.563	-	-	1.731.563

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

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de IBI LION SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.220.081)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.220.081)

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 y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, 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 9.3).

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.

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	2.362.020	(268.243)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	31.888.923	6.282.443
Resultado básico por acción (euros)	**0,074**	**(0,042)**

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 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Sector SI-1 Carreses de Llíria, Valencia.	En explotación
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid.	En explotación
Sucursal bancaria	Calle María Zambrano, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Nazaret, Cataluña	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Duque de Ahumada, Toledo	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Groizard, Badajoz	En explotación
Sucursal bancaria	Avenida Constitución, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Sobrarbe, Zaragoza	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Mantería, Valladolid	En explotación

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/2022
Terrenos	8.464.256	11.877.931	-	-	-	20.342.187
Construcciones	6.995.744	62.340.188	-	-	3.373.881	72.709.813
TOTAL	**15.460.000**	**74.218.119**	**-**	**-**	3.373.881	**93.052.000**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el periodo comprendido entre el 13 enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

(Euros)	13/01/2021	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/2021
Terrenos	-	8.464.256	-	-	-	8.464.256
Construcciones	-	6.769.659	-	-	226.085	6.995.744
TOTAL	**-**	**15.233.915**	**-**	**-**	**226.085**	**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.

Con fecha, 2 de junio de 2022, LEOPARD ha adquirido una nave industrial en Llíria (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.

Por último, con fecha 28 de septiembre de 2022, SANTA ha formalizado la adquisición de una cartera de 7 sucursales bancarias por un precio de 18.369.819 millones de euros. Las 7 sucursales bancarias están situadas en España y están arrendadas a una entidad bancaria española. Los gastos asociados a dicha adquisición ascienden a 609 miles de euros. Estas adquisiciones han sido financiadas mediante una combinación de financiación de terceros y de recursos propios.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 corresponde al valor de mercado estimado sobre la base de 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 los inmuebles propiedad del Grupo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento

aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Asimismo, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y es consistente con los principios de la IFRS 13.

El detalle de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

31 de diciembre de 2022	***Yields netas de salida***	***Tasa de descuento***
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8,00%
Lliria (Valencia)	5,50%	7,50%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L´Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	6,00%	7,50%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,50%	8,50%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	7,00%	8,50%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,75%	8,75%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,25%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6,00%	7,75%

31 de diciembre de 2021	**Yields netas de salida**	**Tasa de descuento**
Fuencarral 22, (Alcobendas)	5,48%	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) 31/12/2022	**Valor contable**	**-0,25% en yields netas de salida**	**+0,25% en yields netas de salida**
Fuencarral 22, (Alcobendas)	16.244.000	16.636.000	15.747.000
Lliria	57.355.000	59.244.000	55.869.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.166.000	2.211.000	2.124.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L´Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.083.000	2.083.000	2.083.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.410.000	1.437.000	1.386.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	4.686.000	4.686.000	4.686.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.296.000	1.325.000	1.269.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6.512.000	6.668.000	6.369.000

(Euros) 31/12/2021	**Valor contable**	**-0,25% en yields netas de salida**	**+0,25% en yields netas de salida**
Fuencarral 22, (Alcobendas)	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 Fuencarral 22, Alcobendas, que se inicia el 16 de diciembre de 2021 por un plazo de obligado cumplimiento de 7 años. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

- Arrendamiento de Lliria, Valencia, por un plazo de 25 años, siendo de obligado cumplimiento los diez primeros años desde el 9 de enero de 2019. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LEOPARD se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble el 2 de junio de 2022, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

- Arrendamiento de siete sucursales bancarias por un plazo entre 24 y 26 años, siendo de obligado desde el 23 de noviembre de 2007. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual SANTA se subrogó en el momento de la adquisición de las sucursales, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 2.109.767 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)	31/12/2022	31/12/2021
Hasta un año	4.972.446	900.000
Entre uno y cinco años	19.889.782	3.600.000
Más de cinco años	9.838.279	1.779.628
TOTAL	**34.700.507**	**6.279.628**

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 2.848 miles de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 12.1) (20 miles de euros en el periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 31/12/2022	Total 31/12/2022	Créditos, derivados y otros 31/12/2021	Total 31/12/2021
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	2.174.309	2.174.309	12.800	12.800
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	1.647.203	1.647.203	-	-
	3.821.512	3.821.512	12.800	12.800
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	412.227	412.227	450.461	450.461
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	84.360	84.360	-	-
	496.587	496.587	450.461	450.461
TOTAL	**4.318.099**	**4.318.099**	**463.261**	**463.261**

(Euros)	Créditos, derivados y otros 31/12/2022	Total 31/12/2022	Créditos, derivados y otros 31/12/2021	Total 31/12/2021
Activos financieros a largo plazo				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	2.174.309	2.174.309	12.800	12.800
Derivados (Nota 7.1)	1.647.203	1.647.203	-	-
	3.821.512	3.821.512	12.800	12.800
Activos financieros a corto plazo				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	412.227	412.227	19.355	19.355
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.1)	-	-	431.106	431.106
Derivados (Nota 7.1)	84.360	84.360	-	-
	496.587	496.587	450.461	450.461
TOTAL	**4.318.099**	**4.318.099**	**463.261**	**463.261**

7.1. Activos financieros a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a largo plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	1.647.203	-
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	753.901	6.400
Depósitos constituidos a largo plazo	1.420.408	6.400
TOTAL	**3.821.512**	**12.800**
Activos financieros a corto plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	84.360	-
Depósitos constituidos a corto plazo	-	431.106
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	412.227	-
TOTAL	**496.587**	**431.106**

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene contratado dos opciones de tipo de interés ("CAP"), que cubren, por un lado, 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% y el 100% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre los activos propiedad de SANTA. Estos contratos de opción sobre tipos de interés tienen vencimiento el 2 de junio de 2027 y el 20 de agosto de 2023 respectivamente.

Estos "CAP" han sido designados como instrumentos 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 los derivados de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2022 en 1.731.563 euros, reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado.

Por otro lado, los depósitos a largo plazo corresponden, fundamentalmente, a un depósito suscrito con la entidad bancaria ING Bank por parte de la sociedad filial LEOPARD, relativo al préstamo bancario asociado con el inmueble de Llíria en Valencia (ver Nota 10). Por otro lado, al 31 de diciembre de 2021 en de depósitos a corto plazo se encontraban registrados

431.106 euros correspondientes a varios depósitos suscritos con la entidad bancaria Caixa Bank por parte de la Sociedad Dominante los cuales han vencido durante 2022.

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 31 de diciembre de 2022 es 1.871.379 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 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 de un euro de valor nominal.

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 quedó fijado en 22.410.000 euros.

Las operaciones societarias producidas durante 2022 han sido las siguientes:

- 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.

  Asimismo, 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

- Posteriormente, 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. 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 entre el 8 y el 11 de julio de 2022.

- Adicionalmente, 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 7 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad dominante aprobó reducir el capital social en un importe nominativo de 1.908.713 euros mediante la disminución en 0,0449 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad. El 10 de enero de 2023 quedó inscrita en el Registro

Mercantil la escritura de ejecución de la reducción.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social de IBI LION está compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros 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 31 de diciembre 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. 31/12/22	% Particip. 31/12/2021
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	35,29%	66,94%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	9,41%	17,85%
Gil Sobol	5,57%	8,92%

9.2. Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. Tal y como se menciona en la Nota 9.1, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 58.969 euros con motivo del desembolso del aumento de capital aprobado por la Junta General Universal de accionistas del 9 de marzo de 2022, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022.

9.3. 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 31 de diciembre 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, así como los gastos relacionados con las ampliaciones y reducciones de capital mencionadas en la Nota 9.1.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 9.1)	Saldo al 31/12/22
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	(70.000)	-	(507.912)	(577.912)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(268.243)	-	(268.243)
TOTAL	**(70.000)**	**(268.243)**	**(507.912)**	**(846.155)**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas durante el periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 13/01/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 9.1)	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	-	-	(70.000)	(70.000)
Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**(70.000)**	**(70.000)**

Al 31 de diciembre de 2021 el importe registrado en reservas voluntarias se corresponde principalmente con los gastos asociados a la constitución de la Sociedad Dominante.

9.4. Aportaciones de socios

El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000 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, o de 0,9551 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta siendo ya efectiva la reducción de capital a la que sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 7 de noviembre de 2022, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.

En relación con esta ampliación de capital el 20 de diciembre de 2022 se recibieron 1.200 miles de euros relativos a esta ampliación de capital, mientras que los restantes se han recibido en el ejercicio 2023 (Nota 16).

Asimismo, el 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 0,9551 euro de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión cada una.

El 15 de febrero de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 2.352.078 euros (2.023.847 euros de importe nominal y 328.231 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 2.118.990 nuevas acciones de 0,9551 euro de valor nominal cada una. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento (Nota 16).

9.5. 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, el cual ha quedado resuelto el 19 de enero de 2023 (Nota 13.1).

Durante el ejercicio 2022, IBI LION vendió 27.000 acciones propias a un precio medio de 1 euro por acción. Por lo que, a 31 de diciembre de 2022, cuenta con un total de 73.000 acciones de un precio medio de 1 euro de valor unitario, ascendiendo su saldo en autocartera a 70.694 euros.

9.6. Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/22
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7.1)	-	1.731.563	-	-	-	1.731.563
TOTAL	**-**	**1.731.563**	**-**	**-**	**-**	**1.731.563**

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	46.008.833	9.361.711
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 10.1)	40.125.254	7.411.711
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 10.2)	5.883.579	1.950.000
	46.008.833	**9.361.711**
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	8.347.829	498.135
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 10.1)	1.079.006	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10.3)	3.266.595	498.135
Deudas con entidades vinculadas a corto plazo (Nota 13.1)	100.000	-
Otras deudas a corto plazo (Nota 10.2)	3.902.228	-
	8.337.330	**498.135**
TOTAL	**54.356.662**	**9.859.846**

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

(Euros)	Corriente	No corriente						
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito	1.079.006	516.147	1.110.625	1.368.239	23.517.203	13.613.040	40.125.254	41.204.260
Otros pasivos financieros	3.902.228	11.600	11.600	11.600	11.600	5.837.179	5.883.579	9.785.807
Deudas con empresas vinculadas	100.000	-	-	-	-	-	-	100.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.266.595	-	-	-	-	-	-	3.266.595
TOTAL	**8.347.829**	**527.747**	**1.122.225**	**1.379.839**	**23.528.803**	**19.450.219**	**46.008.833**	**54.356.662**

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

(Euros)	Corriente	No corriente						
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito	-	(4.414)	365.072	374.188	378.947	6.297.918	7.411.712	7.411.711
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	1.950.000	1.950.000	1.950.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135	-	-	-	-	-	-	498.135
TOTAL	**498.135**	**(4.414)**	**365.072**	**374.188**	**378.947**	**8.247.918**	**9.361.712**	**9.859.846**

10.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			**43.951.125**	**42.990.000**	**961.125**
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	
ING Bank (Inmueble Lliria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	27.000.000	26.190.000	810.000
Banco Santander (Sucursales)	3,703%	2037	9.451.125	9.300.000	151.125
Intereses devengados pendientes de pago			**117.881**	**-**	**117.881**
Gastos de formalización de deudas			**(2.864.746)**	**(2.864.746)**	**-**
TOTAL			**41.204.260**	**40.125.254**	**1.079.006**

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	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
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 firmó un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Fuencarral 22, Alcobendas. El importe de dicho préstamo asciende a 7.500.000 euros y la duración del mismo es hasta el 2 de enero de 2042 siendo la primera cuota a amortizar el 1 de febrero de 2024.

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firma un préstamo hipotecario para la financiación del inmueble de Llíria, 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 ha sido devuelto durante el ejercicio 2022.

El 28 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firma un préstamo hipotecario para la financiación de siete sucursales bancarias. El importe total del préstamo asciende a 9.300.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble. La duración de la financiación del activo es hasta el 28 de septiembre de 2037.

Los préstamos hipotecarios relativos al activo de Valencia y a las sucursales bancarias requieren cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

El valor razonable de los pasivos financieros a coste amortizado es inferior a su valor contable originándose dicha diferencia en las deudas con entidades de crédito a tipo fijo.

10.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	764.776	150.000
Depósitos recibidos a largo plazo	-	1.800.000
Otras deudas a largo plazo	5.118.803	-
TOTAL	**5.883.579**	**1.950.000**

Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros pasivos financieros corto plazo	3.902.228	-
TOTAL	**3.902.228**	**-**

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 764.776 euros (150.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

El 7 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firma un préstamo con Hachshara Insurance Company, LTD. El importe total del préstamo asciende a 5.200.000 de euros con el objetivo de financiar la adquisición de las sucursales (Nota 6). La duración de esta financiación es hasta el 7 de septiembre de 2029 y el tipo de interés es fijo. Los intereses están condicionados a la obtención de beneficios y distribución de dividendos, motivo por el cual no se ha devengado gasto financiero por este préstamo a 31 de diciembre de 2022.

En el desglose de deudas a corto plazo, se registra principalmente una deuda de la Sociedad Dominante con Istra Prifact Ltd. Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad firmó un préstamo con Istra Prifact Ltd que ascendía a 8.030.000 euros, el cual posteriormente con fecha 9 de septiembre de 2022 fue modificado ascendiendo finalmente a 3.903.217 euros. El vencimiento de este préstamo es septiembre de 2023. El tipo de interés del préstamo es fijo y los intereses devengados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 173.294 euros (ver Nota 12.4). El mencionado préstamo requiere cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

Asimismo, los depósitos recibidos a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 correspondían con una retención en concepto de garantía del pago de la renta del contrato de arrendamiento del inmueble sito en Alcobendas, habiendo sido devuelta para constituir un aval.

10.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores varios	3.263.998	498.135
Personal, remuneraciones pendientes de pago	2.597	-
TOTAL	**3.266.595**	**498.135**

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

11. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	34.242
TOTAL	**-**	**34.242**
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(5.193)	(3.862)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(79.654)	-
Organismos de la seguridad social, acreedores	(1.416)	-
TOTAL	**(86.263)**	**(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 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante y sus 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%. En este sentido, durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2022 es 0% (0% en 2021).

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período	-	-	2.362.020	-	-	1.223.651
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos	**-**	**-**	2.362.020	**-**	**-**	**1.223.651**
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	(1.731.563)	-	(1.731.563)
Base imponible (resultado fiscal)	**-**	**-**	2.362.020	**(1.731.563)**	**-**	**(507.912)**

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto consolidado		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período	-	-	(268.243)	-	-	(70.000)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos	-	-	**(268.243)**			**(70.000)**
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
	-		-	-		-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**(268.243)**	-	-	**(70.000)**

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 de su constitución.

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.

Sociedad	Reservas (Euros)	
	Reservas voluntarias	Total
Rentas sujetas al 0% o 19%		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(577.912)	(577.912)
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 los aumentos 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	Fuencarral 22	Alcobendas, carretera de Fuencarral, Kilómetro 22	Nave industrial
02.06.22	2022	Arrendamiento operativo	Llíria	Manzana M10 de la Unidad de Ejecución B del Sector SI-1 Carrases de Llíria	Nave industrial
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Madrid	Calle María Zambrano	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Cataluña	Calle Nazaret	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Toledo	Calle Duque de Ahumada	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Badajoz	Calle Groizard	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Madrid	Avenida Constitución	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Zaragoza	Calle Sobrarbe	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Valladolid	Calle Mantería	Sucursal bancaria

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 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.*

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Sector SI-1 Carreses de Llíria, Valencia.	En explotación
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid.	En explotación
Sucursal bancaria	Calle María Zambrano, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Nazaret, Cataluña	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Duque de Ahumada, Toledo	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Groizard, Badajoz	En explotación
Sucursal bancaria	Avenida Constitución, Madrid	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Sobrarbe, Zaragoza	En explotación
Sucursal bancaria	Calle Mantería, Valladolid	En explotación

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 ejercicio 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)	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamientos	2.847.666	20.373
TOTAL	**2.847.666**	**20.373**

A 31 de diciembre 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 2.847.666 euros (20.373 euros a 31 de diciembre de 2021). La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Madrid	978.731	20.373
Valencia	1.739.708	-
Badajoz	16.099	-
Cataluña	20.440	-
Toledo	14.318	-
Valladolid	65.131	-
Zaragoza	13.239	-
TOTAL	**2.847.666**	**20.373**

12.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos y salarios	33.738	3.084
Seguridad social a cargo de la empresa	10.644	969
TOTAL	**44.382**	**4.053**

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:

	Número de personas empleadas al final del período			Número de personas empleadas en el período	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el período
Categorías	Hombres	Mujeres	Total		
31/12/2022					
Empleados	-	1	1	1	-
TOTAL	**-**	**1**	**1**	**1**	**-**
31/12/2021					
Empleados	-	1	1	1	-
TOTAL	**-**	**1**	**1**	**1**	**-**

12.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Arrendamientos y cánones	38.661	6.400
Reparaciones y conservación	1.475	-
Servicios de profesionales independientes	2.426.364	456.029
Primas de seguros	32.815	594
Servicios bancarios y similares	53.822	19.286
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	759	-
Suministros	2.911	32
Otros servicios	87.320	19.181
Otros tributos	642	-
TOTAL	**2.644.769**	**501.522**

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora a 31 de diciembre de 2022 por importe de 2.140.918 euros (236.383 euros a 31 de diciembre de 2021) (ver Nota 13.1).

12.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Intereses de deudas con entidades vinculadas (Nota 13)	37.671	-
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 10)	953.893	-
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 10.2)	173.910	-
TOTAL	**1.165.474**	**-**

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 10)	(2.377.126)	(236.383)
Deudas con entidades vinculadas (Nota 10)	(100.000)	-
TOTAL	**(2.477.126)**	**-**

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Servicios de profesionales independientes (Nota 12.3)	(2.140.918)	(236.383)
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 12.4)	(37.671)	-
TOTAL	**(2.178.589)**	**(236.383)**

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%. Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar el mencionado préstamo. Los intereses generados en 2022 ascienden a 37.671 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2.140.918 euros (236.383 euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 12.3).

13.2. Administradores y alta dirección

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante 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.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y durante el periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 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 de IBI LION.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de IBI LION han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de IBI LION SOCIMI, S.A.

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 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 5.837 miles de euros (positivo en 15.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en las deudas con vencimiento inferior a 12 meses, principalmente por un préstamo de 4 millones de euros de la Sociedad Dominante con vencimiento y amortización en del ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital en enero de 2023 por un importe de 2,4 millones de euros. Adicionalmente, está previsto un nuevo aumento de capital en los próximos meses de 2023 por un importe mínimo ya comprometido de 3,6 millones de euros el cual ya fue aprobado por la Junta General de Accionistas del 7 de noviembre de 2022. Por último, IBI Investment House, L.t.d., accionista de la sociedad dominante del Grupo, ha manifestado expresamente que prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por el Grupo y asegurar la continuidad de sus operaciones por un límite de 1 millón de euros. Por último, dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo.

- 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 limitado.

- 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 la sociedad dominante consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas principal del Grupo u otras empresas que forman parte de su misma red se detallan a continuación:

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	63.520	31.500
Otros servicios distintos de auditoría	22.500	-
TOTAL	**86.020**	**31.500**

15.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación, se detalla la información sobre el periodo medio de pago a los proveedores:

(Días)	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	17	5
Ratio de operaciones pagadas	17	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	69	5

(Euros)	2022	2021
Total pagos realizados	2.305.392	188.165
Total pagos pendientes	25.809	11.466
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.201.493	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	95%	n/a

(Número de facturas)	2022	2021
Facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	405	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	88%	n/a

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante 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, o de 0,9551 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta siendo ya efectiva la reducción de capital a la que sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad dominante celebrada el 7 de noviembre de 2022, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración de la sociedad dominante, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la sociedad dominante acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 0,9551 euro de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión cada una.

  El 15 de febrero de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 2.352.078 euros (2.023.847 euros de importe nominal y 328.231 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 2.118.990 nuevas acciones de 0,9551 euro de valor nominal cada una. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1.1. Estrategia

IBI Lion SOCIMI, S.A. (en adelante "IBI LION") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), es un grupo societario creado en enero de 2021 dedicado a 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 y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. La compra de activos se financia con fondos propios y financiación bancaria con nivel de apalancamiento objetivo en unos niveles de entre un 50% y un 60%.

Las sociedades del grupo se encuentran acogidas al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del momento de su constitución.

Conforme a la estrategia contemplada en el folleto de salida al mercado BME Growth, Grupo IBI Lion dispone de una cartera integrada por una nave industrial situada en Alcobendas (Madrid), una nave logística en Liria (Valencia) y siete sucursales bancarias situadas en distintas poblaciones dentro del territorio nacional.

1.2. Estructura financiera

A efectos de apalancamiento, la deuda financiera neta de tesorería de la compañía resulta por importe de 43.319 miles de euros.

Respecto a la financiación hipotecaria, al 31 de diciembre de 2022 los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados con entidades bancarias, como garantía de préstamos, por un nominal pendiente de 43.951 miles de euros.

1.3. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona el Grupo constituye una de las principales fortalezas del Grupo, y está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, órgano de supervisión y control de la actividad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de SOCIMI.
- Un grupo de asesores externos que trabajan como apoyo del equipo interno del Grupo, responsables de la administración y que asegura el cumplimiento de los aspectos normativos y de información dentro del marco regulatorio en el que se integra IBI Lion.
- Un gestor externo llamado IBI Lion Management Group, Ltd. integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario, y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo ha cerrado el ejercicio 2022 con un resultado positivo de 2.362 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios por importe de 2.848 miles de euros corresponde a ingresos por rentas procedentes de los activos de las sociedades que integran el Grupo.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

El Grupo con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- 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. El grupo presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2022 por importe de 5.836.946 euros (15.950.756 positivos a 31 de diciembre de 2021). Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en las deudas con vencimiento inferior a 12 meses, principalmente por un préstamo de 4 millones de euros de la Sociedad Dominante con vencimiento y amortización en del ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital en enero de 2023 por un importe de 2,4 millones de euros. Adicionalmente, está previsto un nuevo aumento de capital en los próximos meses de 2023 por un importe mínimo ya comprometido de 3,6 millones de euros el cual ya fue aprobado por la Junta General de Accionistas del 7 de noviembre de 2022. Por último, IBI Investment House, L.t.d., accionista de la sociedad dominante del Grupo, ha manifestado expresamente que prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por el Grupo y asegurar la continuidad de sus operaciones por un límite de 1 millón de euros. Por último, dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo.

- 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 limitado.

- 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 la sociedad dominante consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

4. INFORMACIÓN I+D+i

El Grupo no ha desarrollado durante el ejercicio 2022 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Conforme al régimen SOCIMI, las sociedades del Grupo 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. Debido a la obtención de pérdidas la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2022.

6. ACCIONES PROPIAS

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. suscribió con la Sociedad matriz un contrato de préstamo de 100.000 acciones propias con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes, el cual ha quedado resuelto el 19 de enero de 2023. (Nota 13.1)

Durante el ejercicio 2022, IBI LION vendió 27.000 acciones propias a un precio medio de 1 euro por acción. Por lo que, a 31 de diciembre de 2022, cuenta con un total de 73.000 acciones de un precio medio de 1 euro de valor unitario, ascendiendo su saldo en autocartera a 70.694 euros

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías se detalla en la Nota 12.2 de las cuentas anuales.

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 17 días.

9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores del Grupo IBI Lion estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

10. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores adicionales a los mencionados en la Nota 16 de la memoria conosolidada adjunta.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 31 de marzo de 2023, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

Madrid, 31 de marzo de 2023

D. David Lubetxky

D. Nadav Berkovitch

D. Rafael Goldfeld

D. Ohad Kleiner