

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

**IBI LION SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de IBI LION SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 participaciones en empresas del grupo

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance a 31 de diciembre de 2022, participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 36.803 miles de euros, que representan el 70% del total Activo.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una participación no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere de la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las notas 4.4 y 6 de la memoria.

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 para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Revisión, en colaboración de nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria 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 adjunta, el 2 de agosto de 2021 la Sociedad comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse 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 su 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 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 a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales.

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.

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 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 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 y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Los administradores de la Sociedad 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 de la Sociedad y de los administradores, 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 4.2 y 5 de la memoria.

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 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 del informe de valoración realizado por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad 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 del importe recuperable del activo, 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 y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05633

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

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

24 de abril de 2023

IBI LION SOCIMI S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		52.086.924	15.256.627
Inmovilizado material		9.573	9.912
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.573	9.912
Inversiones inmobiliarias	5	15.111.551	15.233.915
Terrenos		8.509.726	8.464.256
Construcciones		6.601.825	6.769.659
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	36.803.000	-
Instrumentos de patrimonio		36.803.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	162.800	12.800
Otros activos financieros		162.800	12.800
ACTIVO CORRIENTE		651.392	16.452.753
Existencias		23.509	21.098
Anticipos a proveedores		23.509	21.098
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	99.507	53.597
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		99.507	19.355
Otros créditos con las administraciones públicas		-	34.242
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	431.106
Otros activos financieros		-	431.106
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	3.631	-
Créditos a empresas		3.631	-
Periodificaciones a corto plazo		12.916	21.582
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	511.829	15.925.370
Tesorería		511.829	15.925.370
TOTAL ACTIVO		52.738.316	31.709.380
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		38.497.558	21.845.672
FONDOS PROPIOS		38.497.558	21.845.672
Capital	9	40.601.604	22.410.000
Capital escriturado		40.601.604	22.410.000
Prima de emisión	9	58.969	-
Reservas	9	(577.912)	(70.000)
Otras reservas		(577.912)	(70.000)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(70.694)	-
Resultados de ejercicios anteriores	9	(494.328)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(494.328)	-
Otras aportaciones de socios	9	1.200.000	-
Resultado del ejercicio	3	(2.220.081)	(494.328)
PASIVO NO CORRIENTE		7.566.126	9.361.711
Deudas a largo plazo	10	7.566.126	9.361.711
Deudas con entidades de crédito		7.416.126	7.411.711
Otros pasivos financieros		150.000	1.950.000
PASIVO CORRIENTE		6.674.632	501.997
Deudas a corto plazo	10	3.899.877	-
Otros pasivos financieros		3.899.877	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	100.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.594.279	501.997
Acreedores varios	10	2.573.610	496.540
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	2.597	1.595
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	18.072	3.862
Periodificaciones a corto plazo		80.476	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		52.738.316	31.709.380

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del Balance al 31 de diciembre de 2022.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas	31/12/2022	31/12/2021(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	901.766	20.372
Prestaciones de servicios		901.766	20.372
Gastos de personal	12.2	(44.382)	(4.053)
Sueldos, salarios y asimilados		(33.738)	(3.084)
Cargas sociales		(10.644)	(969)
Otros gastos de explotación	12.3	(2.566.929)	(501.522)
Servicios exteriores		(2.566.288)	(501.522)
Tributos		(641)	-
Amortización del inmovilizado	5	(205.774)	(9.065)
Otros resultados		(2.968)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.918.287)	(494.268)
Gastos financieros	12.4	(301.628)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(37.671)	-
Por deudas con terceros		(263.957)	-
Diferencias de cambio		(166)	(61)
RESULTADO FINANCIERO		(301.794)	(61)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.220.081)	(494.329)
Impuesto sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.220.081)	(494.329)

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

(*) Ver nota 2.4

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

I) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
Resultado del ejercicio (I)	3	(2.220.081)	(494.329)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Gastos por ampliaciones de capital		(507.912)	(70.000)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		(507.912)	(70.000)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		-	-
Total ingresos y gastos s reconocidos (I+II+III)		(2.727.993)	(564.328)

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

II) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 13 de enero de 2021 (**)	60.000	-	-	-	-	-	60.000
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(70.000)	-	-	(494.328)	(564.328)
Aumentos de capital (Nota 9.1)	22.350.000	-	-	-	-	-	22.350.000
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)	22.410.000	-	(70.000)	-	-	(494.328)	21.845.672

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)	22.410.000	-	(70.000)	-	-	-	(494.328)	21.845.672
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(507.912)	-	-	-	(2.220.081)	(2.727.993)
Aumentos de capital (Nota 9.1)	20.100.317	58.969	-	-	-	-	-	20.159.286
Reducción de capital (Nota 9.1)	(1.908.713)	-	-	-	-	-	-	(1.908.713)
Operaciones con acciones propias (Nota 9.5)	-	-	-	-	-	(70.694)	-	(70.694)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(494.328)	1.200.000	-	494.328	1.200.000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	40.601.604	58.969	(577.912)	(494.328)	1.200.000	(70.694)	(2.220.081)	38.497.558

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(*) No auditado (ver nota 2.4)

(**) Ver nota 2.4

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado 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		(2.220.081)	(494.329)
Ajustes del resultado		507.568	9.126
Amortización del inmovilizado	5	205.774	9.065
Gastos financieros	12.4	301.628	-
Diferencias de cambio		166	61
Cambios en el capital corriente		2.112.588	405.660
Existencias		(2.411)	(21.098)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(45.909)	(53.597)
Otros activos corrientes		8.666	(21.582)
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.071.768	501.937
Otros pasivos corrientes		80.475	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		400.075	(79.543)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(36.884.385)	(15.696.798)
Inmovilizado material		340	(10.108)
Inversiones inmobiliarias	5	(81.725)	(15.242.784)
Otros activos financieros		-	(443.906)
Empresas del grupo y asociadas	6	(36.803.000)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(36.884.385)	(15.776.341)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		21.070.769	31.701.711
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	18.871.967	22.340.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		2.198.803	9.361.711
Emisión		-	7.411.711
Deudas con entidades de crédito		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	100.000	-
Otras deudas	10	3.898.803	1.950.000
Devolución y amortización de:		-	-
Otras deudas	10	(1.800.000)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		21.070.769	31.701.711
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(15.413.541)	15.925.370
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	15.925.370	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		511.829	15.925.370

(*) No auditado (ver nota 2.4)

(**) Periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (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.

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. Posteriormente, con fecha 30 de noviembre de 2021, se acuerda un aumento de capital social por aportación dineraria de IBI LION SOCIMI, S.A. en la cantidad de 22.350.000 euros. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la Sociedad pierde la unipersonalidad, pasando en dicho momento y al 31 de diciembre de 2021 a tener los siguientes accionistas:

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

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

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad 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.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y formula sus cuentas anuales consolidadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas junto con el correspondiente informe de auditoría en el Registro Mercantil de Madrid dentro de los plazos legales correspondientes.

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SIMICI (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 procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2021.

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 forme parte 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 cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).

- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad 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:

- El Plan General de Contabilidad 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 sus normas de desarrollo.
- 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 normativa contable española que resulte de aplicación.

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad. Todos los importes incluidos en las cuentas anuales están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desglosos 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 2.5), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del 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 (ver Notas 1.1 y 11).
- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.2 y 5).
- Estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (ver Nota 5).
- Deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (ver Notas 4.4 y 6).

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Dado que en el periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, las cuentas anuales de la Sociedad eran abreviadas, no se presentaba el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, por lo que en el ejercicio 2022 al ser cuentas anuales normales, se presentan de forma comparativa dichos estados del periodo anterior que tal y como se indica en ellos, no fueron auditados. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 13 de enero de 2021, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021, corresponden al periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Este hecho debe ser tenido en cuenta en la lectura de las presentes cuentas anuales.

2.5 Efectos derivados del conflicto bélico en Ucrania sobre las cuentas anuales

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 de la Sociedad 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 el inmueble propiedad de la Sociedad se encuentra arrendado y operativo, no se ha visto afectada 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 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 la Sociedad podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 2.6).

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a fecha de 31 de diciembre de 2022 por importe de 6.023 miles de euros (positivo de 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 con vencimiento y amortización en el ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad 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. Asimismo, Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. e Ibi Lion Santa, S.L.U., filiales de la Sociedad, han manifestado expresamente que prestarán el apoyo financiero vía distribución de reservas necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. Adicionalmente, IBI Investment House, L.t.d., accionista de la Sociedad, ha manifestado expresamente que prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas y asegurar la continuidad de sus operaciones. Por último, dentro de las previsiones de caja de la Sociedad para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores 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 de la Sociedad (pérdida)	(2.220.081)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.220.081)

3.1 Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas (ver Nota 9.3).

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 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 pérdidas y ganancias 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, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valorará por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

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 pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 33 años.

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias 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 la Sociedad 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 5 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Por otra parte, las rentas por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Tanto a 31 de diciembre de 2022 como a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene arrendado mediante contratos de arrendamiento operativo el edificio industrial sito en carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas, Madrid. (Nota 5.2)

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. La Sociedad puede tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la Sociedad gestiona sus activos financieros.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

IBI LION SOCIMI S.A.

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Activos financieros a coste

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su coste, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión en empresas del grupo puede estar deteriorada, comparando el valor en libros con el importe recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero (tal como las ventas en firme de activos, las cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la Sociedad no retenga ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de garantía o asuma algún otro tipo de riesgo).

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la Sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplican en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

En el caso de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de cualquier coste de transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor en libros. A partir de esa fecha, el nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se consideran sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la re-expresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7 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 la Sociedad satisface 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 optó por aplicar desde el 13 de enero de 2021 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021.

El tipo impositivo general aplicable es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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 balance 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.

4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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 de la Sociedad, 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.

4.9 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.

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente de control de los servicios comprometidos y es probable que la Sociedad 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 la Sociedad 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 gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su pago.

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

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4.11 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad 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 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 la Sociedad 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 de la Sociedad 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.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión Inmobiliaria	Ubicación	Estado
Nave Industrial	Carretera de Fuencarral 22, 28018 Alcobendas, Madrid	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)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	8.464.256	45.470	-	-	8.509.726
Construcciones	6.778.528	36.255	-	-	6.814.783
Amortización acumulada	(8.869)	(204.089)	-	-	(212.958)
Valor neto contable	15.233.915	(122.364)	-	-	15.111.551

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

(Euros)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	-	8.464.256	-	-	8.464.256
Construcciones	-	6.778.528	-	-	6.778.528
Amortización acumulada	-	(8.869)	-	-	(8.869)
Valor neto contable	-	15.233.915	-	-	15.233.915

Con fecha 16 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió una nave industrial 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con Caixabank, como garantía del préstamo, el capital del mismo asciende a 7.500.000 euros devengando un tipo de interés de 1,250% (ver Nota 10).

El inmueble se encuentra situado en España y dispone de cobertura con póliza de seguro que cubre el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

5.1 Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, 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 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	<i>Yields</i> netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8%
31 de diciembre de 2021	<i>Yields</i> netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22 (Alcobendas)	5,48%	7%

La variación de un cuarto de punto porcentual en las *yield* netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad, para la determinación del valor razonable de sus inmuebles en explotación:

(Euros)	31/12/22			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en <i>yields</i> netas de salida	+0,25% en <i>yields</i> netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	15.111.551	16.244.000	16.636.000	15.747.000
(Euros)	31/12/21			
	Valor neto contable	Valor razonable	-0,25% en <i>yields</i> netas de salida	+0,25% en <i>yields</i> netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	15.233.915	15.460.000	15.870.000	15.055.000

5.2 Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad 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.

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

(Euros)	2022	2021
Hasta un año	900.000	900.000
Entre uno y cinco años	3.600.000	3.600.000
Más de cinco años	879.628	1.779.628
	5.379.628	6.279.628

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 901.766 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 12.1) (20.372 euros en el periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021).

6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos del ejercicio 2022 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	31/12/21	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	Traspasos	31/12/22
Instrumentos de patrimonio a largo plazo					
Coste	-	36.803.000	-	-	36.803.000
Valor neto contable	-	36.803.000	-	-	36.803.000

Con fecha 2 de marzo de 2022, la Sociedad ha constituido la sociedad "Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U." (en adelante, "LEOPARD"), con un capital de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una.

El 25 de mayo de 2022, la Sociedad realiza una aportación de socios por importe de 31.600.000 euros a LEOPARD con el objeto de dotar a la sociedad de fondos suficientes para sufragar una parte del precio de adquisición de una nave logística.

IBI LION SOCIMI S.A.

Con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad ha constituido la sociedad "Ibi Lion Santa, S.L.U." (en adelante, "SANTA") con un capital de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una.

El 20 de septiembre de 2022, la Sociedad realiza una aportación de socios por importe 5.197.000 euros a SANTA con el objeto de dotar a la Sociedad de fondos suficientes a los efectos de financiar parcialmente la adquisición de varias sucursales bancarias.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	Calle de Valázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Ibi Lion Santa, S.L.U.	Calle de Valázquez 17, 5 Izq, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(Euros)	Valor neto contable	% de particip. directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2022							
Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	31.603.000	100%	3.000	33.247.203	173.978	33.424.181	940.614
Ibi Lion Santa, S.L.U.	5.200.000	100%	3.000	5.281.360	14.106	5.298.466	111.399
	36.803.000						

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicadas en los cuadros anteriores corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

Tal y como se indica en la Nota 4.4, al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión en empresas del grupo puede estar deteriorada, comparando el valor en libros con el importe recuperable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Durante el ejercicio 2022 no se ha producido ningún deterioro de valor de las participaciones.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en la categoría "Activos financieros a coste amortizado".

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	162.800	12.800	162.800	12.800
	162.800	12.800	162.800	12.800
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	103.138	450.461	103.138	450.461
	103.138	450.461	103.138	450.461
	265.938	463.261	265.938	32.155

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	162.800	12.800	162.800	12.800
	162.800	12.800	162.800	12.800
Activos financieros corrientes				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	99.507	19.355	99.507	19.355
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7.1)	-	431.106	-	431.106
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	3.631	-	3.631	-
	103.138	450.461	103.138	450.461
	265.938	463.261	265.938	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
Inversiones financieras a largo plazo		
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	156.400	6.400
Depósitos constituidos a largo plazo	6.400	6.400
TOTAL	162.800	12.800
Activos financieros a corto plazo		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	99.507	19.355
Créditos a corto plazo con empresas de grupo (Nota 13.1)	3.631	-
Depósitos constituidos a corto plazo	-	431.106
TOTAL	103.138	450.461

Al 31 de diciembre de 2021 en 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 los cuales han vencido durante 2022 (ver Nota 10).

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

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad la cual devenga tipos de interés de mercado. El saldo de estas a 31 de diciembre de 2022 es 511.829 euros (15.925.370 euros a 31 de diciembre de 2021). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

9. PATRIMONIO NETO

9.1 Capital

La Sociedad 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 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 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 de euros entre el 8 y 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 aprobó reducir el capital social en un importe nominal 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 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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	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 y es de libre distribución. Las reservas voluntarias incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad y a su incorporación en el segmento BME Growth 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 de 2022 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital y otros (Nota 9.1)	Saldo al 31/12/22
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	(70.000)	-	(507.912)	(577.912)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(494.328)	-	(494.328)
TOTAL	(70.000)	(494.328)	(507.912)	(1.072.240)

Al 31 de diciembre de 2022, las reservas voluntarias recogen los gastos correspondientes a las distintas ampliaciones y reducción de capital y otras llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio.

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 31/12/20	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital y otros (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, las reservas voluntarias recogían los gastos correspondientes a los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad.

9.4 Aportaciones de socios

El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas 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 que se sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad 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 15).

Asimismo, el 19 de enero de 2023, 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 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 15).

9.5 Acciones propias

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

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	7.416.126	7.411.711	150.000	1.950.000	7.566.126	9.361.711
	7.416.126	7.411.711	150.000	1.950.000	7.566.126	9.361.711
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	3.898.803	-	2.677.281	498.135	6.576.084	498.135
	3.898.803	-	2.677.281	498.135	6.576.084	498.135
	11.314.929	7.411.711	2.827.281	2.448.135	14.142.210	9.859.846

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	7.416.126	7.411.711
Otros pasivos financieros (Nota 10.2)	150.000	1.950.000
	7.566.126	9.361.711
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	3.899.877	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13.1)	100.000	-
Acreedores varios (Nota 10.3)	2.573.610	496.540
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.597	1.595
	6.576.084	498.135
	14.142.210	9.859.846

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

(Euros)	Corriente	No corriente	Total
---------	-----------	--------------	-------

	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	-	338.150	373.794	378.548	383.363	5.942.271	7.416.126	7.416.126
Otros pasivos financieros	3.899.877	-	-	-	-	150.000	150.000	4.049.877
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.576.207	-	-	-	-	-	-	2.576.207
Deudas con empresas vinculadas	100.000	-	-	-	-	-	-	100.000
TOTAL	6.576.084	338.150	373.794	378.548	383.363	6.092.271	7.566.126	14.142.210

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

(Euros)	Corriente	No corriente						Total
	Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito	-	(4.414)	365.073	374.188	378.947	6.297.918	7.411.712	7.411.712
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)	365.073	374.188	378.947	8.247.918	9.361.712	9.859.847

10.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle con las 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			7.500.000	7.500.000	-
CaixaBank	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
Gastos de formalización de deudas			(83.875)	(83.875)	-
TOTAL			7.416.126	7.416.126	-

El detalle con las 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			(88.288)	(88.288)	-
TOTAL			7.411.712	7.411.712	-

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad firma un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Alcobendas. El importe de dicho préstamo asciende a 7.500.000 euros y la duración del mismo es hasta el 2 de enero de 2042 siendo la primera cuota a amortizar el 1 de febrero de 2024 y devengando unos intereses del 1,25%.

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	150.000	150.000
Depósitos recibidos a largo plazo	-	1.800.000
TOTAL	150.000	1.950.000
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros pasivos financieros	3.899.877	-
TOTAL	3.899.877	-

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 se incluye la recibida del arrendatario del inmueble propiedad de la Sociedad, por importe de 150.000 euros (150.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

IBI LION SOCIMI S.A.

Los depósitos recibidos a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 correspondían a 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.

En el desglose de deudas a corto plazo, se registra principalmente una deuda 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.

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	2.573.610	498.135
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.597	1.595
TOTAL	2.576.207	499.730

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

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 IVA	(11.718)	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(4.938)	(3.862)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.416)	-
TOTAL	(18.072)	(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 tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. 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 la Sociedad.

11.1 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios 31 de diciembre de 2022 se desglosa como sigue:

(Euros)	31/12/22	
	Cuenta de resultados	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
TOTAL	-	-

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

(Euros)	31/12/21	
	Cuenta de resultados	Directamente Imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
TOTAL	-	-

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a la sociedad acogida 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, la Sociedad ha aplicado el régimen fiscal desde el mismo ejercicio que su creación.

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

Sociedad	Reservas (Euros)	
	Reservas voluntarias	Total
<u>Reservas sujetas al 0% o 19%</u>		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(577.912)	(577.912)
<u>Reservas sujetas al tipo general</u>		
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 en 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 obtuvo resultados negativos en 2021 y por tanto no distribuyó dividendos.

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

La Sociedad acogida al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI, no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

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

No aplica, 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

- g) *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	Carretera de Fuencarral 22, 28018 Alcobendas, Madrid	En explotación

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

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, no se ha dispuesto de reservas acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI. (Nota 9)

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamientos	901.766	20.372
TOTAL	901.766	20.372

A 31 de diciembre de 2022, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento del inmueble propiedad de la Sociedad, por importe de 901.766 euros (20.372 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Madrid	901.766	20.372
TOTAL	901.766	20.372

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.

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del periodo			Número medio de personas empleadas en el periodo	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el periodo
	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
Servicios de profesionales independientes	2.377.252	456.029
Primas de seguros	13.700	594
Servicios bancarios y similares	45.686	19.286
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	759	-
Suministros	2.910	32
Otros servicios	87.320	19.180
TOTAL	2.566.288	501.521

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 31 de diciembre de 2022 por importe de 2.140.918 euros que incluye los gastos de gestión de las sociedades participadas (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)	90.708	-
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 10.2)	173.249	-
TOTAL	301.628	-

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el período terminado el 31 de diciembre de 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

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

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad 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 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 10.3)	(2.377.126)	(236.383)
Deudas con entidades vinculadas (Nota 10)	(100.000)	-
Créditos a corto plazo con empresas de grupo (Nota 7)	3.631	-
TOTAL	(2.473.495)	(236.383)

Con fecha 17 de mayo de 2022, la Sociedad firmó un contrato de préstamo de acciones con IBI Investment House, LTD. (Nota 9.5)

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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)

IBI LION SOCIMI S.A.

Con fecha 9 de agosto de 2021, la Sociedad 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 de la Sociedad. 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).

Por otro lado, con fecha 25 de mayo de 2022, IBI Lion Investment House, Ltd concedió a la sociedad un préstamo por importe de 2.500.000 euros con vencimiento mayo de 2023 y con un tipo de interés del 5%. Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad 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).

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 al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad 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 al 31 de diciembre de 2021 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la 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.

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

14. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a fecha de 31 de diciembre de 2022 por importe de 6.023 miles de euros (positivo de 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 con vencimiento y amortización en el ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad 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. Asimismo, Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. e Ibi Lion Santa, S.L.U., filiales de la Sociedad, han manifestado expresamente que prestarán el apoyo financiero vía distribución de reservas necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. Por último, dentro de las previsiones de caja de la Sociedad para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación del inmueble propiedad de la Sociedad, 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 de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Teniendo en cuenta que la financiación de la Sociedad está a un tipo de interés fijo, los Administradores de IBI LION consideran que no existe impacto asociado a este riesgo.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	41.520	31.500
Otros servicios distintos de auditoría	22.500	-
TOTAL	64.020	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	9	5
Ratio de operaciones pagadas	8	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	71	5
(Euros)	2022	2021 (*)
Total pagos realizados	1.414.596	188.165
Total pagos pendientes	24.841	11.466
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.386.837	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	98,04%	n/a
(Número de facturas)	2022	2021 (*)
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	348	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	89,46%	n/a

(*) cifras no auditadas

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

- El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas 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 se sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad 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. El 19 de enero de 2023, 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 0,9551 euro de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión cada una.

IBI LION SOCIMI S.A.

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 correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1.1. Estrategia

IBI Lion SOCIMI, S.A. (en adelante "IBI Lion" o "la Sociedad"), es una Sociedad inmobiliaria creada en enero de 2021 y dedicada 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%.

La Sociedad se acogió 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 de la compañía, IBI Lion dispone de una cartera integrada por una nave industrial situada en Alcobendas (Madrid).

Adicionalmente, IBI Lion ha constituido y mantiene participaciones del 100% en el capital de dos Sociedades vehículo destinadas a la inversión en activos inmobiliarios en línea con la estrategia de inversión y apalancamiento de la matriz: Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. propietaria de una nave logística en Liria (Valencia) e Ibi Lion Santa, S.L.U. propietaria de 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 10.804 miles de euros.

Respecto a la financiación hipotecaria, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el activo inmobiliario se encuentra hipotecado con Caixabank, como garantía del préstamo, el capital del mismo asciende a 7.500 miles de euros y devenga un tipo de interés de 1,250%.

1.3. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona IBI Lion constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad, y está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración de la Sociedad, 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 de la Sociedad, 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

La Sociedad ha cerrado el ejercicio con un resultado negativo de 2.220 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios por importe de 902 mil euros corresponde a ingresos por rentas procedentes del único activo de la Sociedad.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a fecha de 31 de diciembre de 2022 por importe de 6.023 miles de euros (positivo de 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 con vencimiento y amortización en el ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad 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. Asimismo, Ibi Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. e Ibi Lion Santa, S.L.U., filiales de la Sociedad, han

manifestado expresamente que prestarán el apoyo financiero vía distribución de reservas necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. Por último, dentro de las previsiones de caja de la Sociedad para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación del inmueble propiedad de la Sociedad, la duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es moderado.
- **Riesgo de tipo de interés:** en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Teniendo en cuenta que la financiación de la Sociedad está a un tipo de interés fijo, los Administradores de IBI LION consideran que no existe impacto asociado a este riesgo.

4. INFORMACIÓN I+D+i

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

5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Conforme al régimen SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. 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. 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

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El número medio de empleados del Grupo en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

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 9 días.

9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad 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 adjunta.

IBI LION SOCIMI S.A.

Formulación de las cuentas anuales y del informe de gestión 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 y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 de IBI LION SOCIMI, S.A., 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