

Informe de Revisión Limitada

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2023

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, el estado del resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de IBI LION SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".



ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé

27 de octubre de 2023

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023


Estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2023(*)	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		95.384.568	96.883.086
Inmovilizado material		9.373	9.574
Inversiones inmobiliarias	5	91.577.000	93.052.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	3.798.195	3.821.512
ACTIVO CORRIENTE		6.197.540	3.039.163
Existencias		52.929	639.242
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		334.799	412.227
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	318.994	412.227
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	15.805	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	39.283	84.360
Otros activos financieros corto plazo		39.283	84.360
Periodificaciones a corto plazo		6.655	31.955
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	5.763.874	1.871.379
Tesorería		5.763.874	1.871.379
TOTAL ACTIVO		101.582.108	99.922.249
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		47.697.901	45.037.307
FONDOS PROPIOS		46.038.680	43.305.744
Capital	8.1	45.196.738	40.601.604
Prima de emisión	8.1	1.030.921	58.969
Reservas	8.2	(612.942)	(577.912)
Acciones propias	8.4	(80.015)	(70.694)
Resultados de ejercicios anteriores	8.2	2.093.777	(268.243)
Otras aportaciones de socios	8.3	-	1.200.000
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(1.589.799)	2.362.020
Ajustes por cambio de valor	6.1 y 8.5	1.659.221	1.731.563
PASIVO NO CORRIENTE		46.064.522	46.008.833
Deudas a largo plazo		46.064.522	46.008.833
Deudas con entidades de crédito largo plazo	9.1	40.180.943	40.125.254
Otros pasivos financieros largo plazo	9.2	5.883.579	5.883.579
PASIVO CORRIENTE		7.819.685	8.876.109
Deudas a corto plazo		4.362.170	4.981.234
Deudas con entidades de crédito corto plazo	9.1	866.189	1.079.006
Otros pasivos financieros	9.2	3.495.981	3.902.228
Deudas entidades vinculadas corto plazo	9.2 y 12.1	-	100.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.093.654	3.352.858
Acreedores varios	9.3	2.941.896	3.263.998
Personal	9.3	5.583	2.597
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	146.175	86.263
Periodificaciones		363.861	442.017
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		101.582.108	99.922.249

(*)No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2023.



Cuenta de resultados separada intermedia consolidada
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2023 (*)	30.06.2022(*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	2.766.140	684.369
Prestación de servicios		2.766.140	684.369
Gastos de personal	11.2	(45.391)	(21.533)
Sueldos, salarios y asimilados		(37.629)	(16.369)
Cargas sociales		(7.762)	(5.164)
Otros gastos de explotación		(1.526.258)	(1.235.454)
Servicios exteriores	11.3	(1.389.052)	(1.234.820)
Tributos		(137.206)	(634)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	(1.448.290)	291.492
Otros resultados		2	(3.001)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(253.797)	(284.127)
Gastos financieros	11.4	(1.336.002)	(137.895)
RESULTADO FINANCIERO		(1.336.002)	(137.895)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.589.799)	(422.022)
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		(1.589.799)	(422.022)
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		(1.589.799)	(422.022)
Resultado del período atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	4	(0,04)	(0,02)

(*)No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de la Cuenta de resultados separada intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



Estado del resultado global intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2023(*)	30.06.2022 (*)
Resultado consolidado del período (I)		(1.589.799)	(422.022)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado			
Por coberturas de flujos de efectivo	6	(72.342)	(48.487)
Por ampliaciones de capital	8	(35.030)	
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)		(107.372)	(48.487)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)		(1.697.171)	(470.509)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		(1.697.171)	(470.509)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos			-

(*)No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado del resultado global intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado negativo de ejercicio Anteriores (Nota 8.2)	Aportaciones de socios (Nota 8.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
Saldo al 1 de enero de 2022 (*)	22.410.000	(70.000)	-	-	-	-	-	22.340.000
Aumentos de capital	5.667.143	-	-	-	-	-	-	5.667.143
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	(95.049)	-	-	(95.049)
Aportaciones de socios o propietarios	-	-	-	8.207.793	-	-	-	8.207.793
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	(48.487)	-	-	-	(422.022)	-	(470.509)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(494.328)	-	-	-	889.776	395.448
Saldo al 30 de junio de 2022 (*)	28.077.143	(118.487)	(494.328)	8.207.793	(95.049)	(422.022)	889.776	36.044.826

(*) No auditado

	Capital (Nota 8.1)	Prima de emisión (nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultado de ejercicio anteriores (Nota 8.2)	Aportaciones de socios (Nota 8.3)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 8.4)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 6.1)	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	40.601.604	58.969	(577.912)	(268.243)	1.200.000	(70.694)	2.362.020	1.731.563	45.037.307
Aumentos de capital	5.992.971	971.952	-	-	(1.200.000)	-	-	-	5.764.923
Reducción de capital	(1.397.837)	-	-	-	-	-	-	-	(1.397.837)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(9.321)	-	-	(9.321)
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	-	(35.030)	-	-	-	(1.589.799)	(72.342)	(1.697.171)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	2.362.020	-	-	(2.362.020)	-	-
Saldo al 30 de junio de 2023 (*)	45.196.738	1.030.921	(612.942)	2.093.777	-	(80.015)	(1.589.799)	1.659.221	47.697.901

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado
correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.589.799)	(422.022)
Ajustes del resultado		(112.288)	(153.597)
Gastos financieros	11.4	1.336.002	137.895
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	5	(1.448.290)	(291.492)
Cambios en el capital corriente		576.089	(10.269.004)
Existencias		586.313	(10.747)
Deudores y otras cuentas a cobrar		77.428	(11.337.547)
Otros activos corrientes		70.377	18.016
Acreedores y otras cuentas a pagar		(158.029)	1.061.274
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(862.323)	(43.172)
Pagos de intereses		(862.323)	(43.172)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.988.321)	(10.887.795)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(3.946)	(57.009.061)
Inmovilizado material		-	(603)
Inversiones inmobiliarias	5	-	(54.970.746)
Otros activos financieros		(3.946)	(2.037.712)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(3.946)	(57.009.061)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.755.603	13.757.023
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.1 y 8.3	5.764.924	13.874.936
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		(11.000)	(122.864)
Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante		1.679	4.951
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(3.735.079)	39.356.592
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	9	-	36.283.875
Otras deudas		-	3.072.717
Devolución			
Deudas con entidades de crédito	9	(1.420.079)	-
Otras deudas		(2.315.000)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		2.020.524	53.113.615
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(28.257)	(14.783.241)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	1.871.379	15.925.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	5.763.874	1.142.129

(*) No auditado

Las notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad Dominante” o “IBI LION”) y Sociedades Dependientes (en adelante el “Grupo”), constituyen un grupo de empresas cuyas actividades principales son:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (ver Nota 1.1);
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e. Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas - los resultados obtenidos de las mismas - representen menos del 20% de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo.

Estas actividades se realizan actualmente en España.

La Sociedad Dominante fue constituida el 13 de enero de 2021 como Sociedad Anónima con el nombre de “TARRYTOWN, S.A.”, tiene su domicilio social y fiscal en Calle Velázquez, 17, 5º Izq., 28001, Madrid. Posteriormente modificó su denominación a “IBI LION, S.A.”, la cual fue de nuevo modificada a la denominación actual “IBI LION SOCIMI, S.A.” el 2 de noviembre de 2021.

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2023:

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

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

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

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

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.1 Régimen SOCIMI

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

La información relativa al acogimiento de cada Sociedad del Grupo al régimen fiscal de SOCIMI se detalla en la Nota 1.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022.

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular estados financieros consolidados. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.

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

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

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante, para su publicación, según lo requerido por la Circular 3/2020 de BME sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

De acuerdo con la NIC 34, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

2.2. Cambios en las políticas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio porque no han sido adoptadas por la Unión Europea

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando el impacto de las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2.3. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo, los Administradores de IBI LION han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período. Sin embargo, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del período, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo período son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 10.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5).

2.5. Comparación de la información

De acuerdo con las NIIF-UE, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera intermedio consolidado la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, y con cada una de las partidas de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada, del estado del resultado global intermedio consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

2.6. Principios de consolidación

Las normas de consolidación y valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de sus estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las detalladas en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

2.7. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

2.8. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Dado que todas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo son las mismas, no se incluye un desglose específico a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

2.9. Efectos derivados del conflicto bélico en Ucrania sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

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

Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2023 y los fondos obtenidos en las diversas ampliaciones de capital (ver Nota 8.1 y Nota 14), el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de sus operaciones.

2.10. Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.622 miles de euros al 30 de junio de 2023, (5.837 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) correspondiente a una situación puntual y transitoria. Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, por un lado por la deuda que la Sociedad Dominante tiene con Istra Prifact LTD cuya amortización se ha llevado a cabo en septiembre de 2023 y por otro, el desembolso pendiente a fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados por la reducción de capital aprobada el 29 de junio de 2023 que asciende a 1.397.837 euros ambos clasificados en otros pasivos financieros a corto plazo (ver Notas 8.1, 9 y 14).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio, mediante el cual, el Grupo, a través de la generación de caja y de la operativa del negocio con los ingresos por arrendamiento, será capaz de hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 14, con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por importe de 2.305.687 euros.

Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2023, y teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, los Administradores entienden que se cumple con el principio de empresa en funcionamiento.

2.11. Cálculo del valor razonable

Para el cálculo del valor razonable de activos y pasivos el Grupo sigue los criterios detallados en la Nota 3.15 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las Notas 5 y 6.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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

	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos	Variables significativas observables	Variables significativas no observables
			(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)
30/06/23					
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	30/06/2023	91.577.000	-	-	91.577.000
Derivados (Nota 6)	30/06/2023	1.659.221	-	1.659.221	-

La tabla con la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al cierre del ejercicio 2023 se detalla en la Nota 3.15 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1.1, IBI LION y sus sociedades dependientes se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

IBI LION está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 8.2).

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

4. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, excluidas las acciones propias.

	30/06/2023	30/06/2022
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(1.589.799)	(422.022)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	44.504.055	27.982.094
Resultado básico por acción (euros)	(0,04)	(0,02)

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	30/06/2023
Terrenos	20.342.187	-	-	-	-	20.342.187
Construcciones	72.709.813	-	(26.710)	-	(1.448.290)	71.234.813
TOTAL	93.052.000	-	(26.710)	-	(1.448.290)	91.577.000

Los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2022 se incluyen en la Nota 5 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con diferentes entidades financieras, como garantía de préstamos hipotecarios, tal y como se indica en la Nota 9.

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

5.1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes a dicha fecha, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Asimismo, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y es consistente con los principios de la IFRS 13.

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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

30 de junio de 2023	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8,00%
Llíria (Valencia)	5,75%	7,75%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,60%	8,60%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	6,00%	7,75%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,60%	8,60%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	7,00%	8,75%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,85%	8,85%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,25%	8,00%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6,00%	8,00%

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

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

(Euros) 30/06/2023	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22 (Alcobendas)	16.068.000	16.455.000	15.578.000
Llíria (Valencia)	56.019.000	57.442.000	54.714.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.170.000	2.170.000	2.170.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.086.000	2.136.000	2.040.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.303.000	1.329.000	1.278.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.413.000	1.439.000	1.389.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	4.698.000	4.788.000	4.615.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.298.000	1.327.000	1.271.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6.522.000	6.522.000	6.522.000

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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

5.2. Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos que se detallan a continuación:

- Arrendamiento de Fuencarral 22, Alcobendas, que se inicia el 16 de diciembre de 2021 por un plazo de obligado cumplimiento de 7 años. La renta de este contrato de arrendamiento es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de Lliria por un plazo de 25 años, siendo de obligado cumplimiento los diez primeros años desde el 9 de enero de 2019. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual LEOPARD se subrogó en el momento de la adquisición del inmueble el 2 de junio de 2022, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.
- Arrendamiento de siete sucursales bancarias por un plazo entre 24 y 26 años, siendo de obligado desde el 23 de noviembre de 2007. La renta de este contrato de arrendamiento, al cual SANTA se subrogó en el momento de la adquisición de las sucursales, es fija y se actualiza con el IPC anualmente.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 2.766.140 euros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (ver Nota 11.1) (648.369 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 110.369 euros (2.109.767 euros a 31 de diciembre de 2022).

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

(Euros)	30/06/23	31/12/22
Hasta un año	4.994.286	4.972.446
Entre uno y cinco años	19.977.142	19.889.782
Más de cinco años	7.455.024	9.838.279
TOTAL	32.426.452	34.700.507

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

6. ACTIVOS FINANCIEROS

A 30 de junio de 2023, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 30/06/2023	Total 30/06/2023	Créditos, derivados y otros 31/12/2022	Total 31/12/2022
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	2.178.256	2.178.256	2.174.309	2.174.309
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	1.619.939	1.619.939	1.647.203	1.647.203
	3.798.195	3.798.195	3.821.512	3.821.512
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	318.994	318.994	412.227	412.227
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	39.283	39.283	84.360	84.360
	358.277	358.277	496.587	496.587
TOTAL	4.156.472	4.156.472	4.318.099	4.318.099

6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a largo plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	1.619.939	1.647.203
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	758.337	753.901
Depósitos constituidos a largo plazo	1.419.919	1.420.408
TOTAL	3.798.195	3.821.512
Activos financieros a corto plazo		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	318.994	412.227
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	39.283	84.360
TOTAL	358.277	496.587

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene contratadas opciones de tipo de interés ("CAP"), que cubren por un lado el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre el activo ubicado en Llíria, Valencia con un tipo de interés máximo del 1,25% y el 100% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre los activos propiedad de IBI Santa S.L. con un tipo de interés máximo del 1,50%. Estos contratos de opción sobre tipos de interés tienen vencimiento el 2 de junio de 2027 y el 20 de agosto de 2023 respectivamente.

Estos "CAP" han sido designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo. Las condiciones de los instrumentos de coberturas y de los instrumentos cubiertos coinciden, por lo que las coberturas se consideran eficaces.

El Grupo ha procedido a valorar los derivados de cobertura a fecha 30 de junio de 2023 en la cantidad de 1.659.221 euros (1.731.563 euros a 31 de diciembre de 2022), reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado. A 30 de junio de 2023 los ingresos financieros generados por este concepto ascienden a 170.046 euros de beneficio (0 euros a 30 de junio de 2022).

Por otro lado, los depósitos a largo plazo corresponden principalmente a un depósito suscrito con la entidad bancaria ING Bank por parte de la sociedad filial LEOPARD, relativo al préstamo bancario asociado con el inmueble de Llíria en Valencia (ver Nota 9).

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

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas cuentas corrientes a 30 de junio de 2023 es 5.763.874 euros (1.871.379 euros a 31 de diciembre de 2022). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

8. PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de IBI LION estaba compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros de valor nominal cada una.

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

8.1. Capital

Las operaciones societarias producidas en los seis meses del periodo finalizado el 30 de junio de 2023 han sido las siguientes:

- Con fecha 19 de enero de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la junta general extraordinaria de accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 15 de febrero se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.352.079 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.118.990 nuevas acciones. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.

- Con fecha 10 de mayo de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la junta general extraordinaria de accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 12 de junio se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 4.612.845 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 4.155.716 nuevas acciones. El 19 de junio de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,028653 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.397.837 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social (ver Nota 14).

En consecuencia, a 30 de junio de 2023 el capital social de IBI LION está compuesto por 48.785.023 acciones nominativas de 0,926447 euros de valor nominal cada una.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los accionistas con una participación igual o superior a 5% en el capital de IBI LION, es el siguiente:

Accionista	% Particip.	% Particip.
	30/06/2023	31/12/2022
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	30,75%	35,29%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	8,20%	9,41%
Gil Sobol	-	5,57%

8.2. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al 30 de junio de 2023 la reserva legal se encuentra pendiente de constituir.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Las reservas voluntarias incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad Dominante y a su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como a los gastos correspondientes a las diferentes ampliaciones de capital

(Euros)	Saldo al 31/12/2022	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Saldo al 30/06/2023
Reserva legal	-	-	-	-
Reservas voluntarias	(577.912)	-	(35.030)	(612.942)
Resultados de ejercicios anteriores	(268.243)	2.362.020	-	2.093.777
TOTAL	(846.155)	2.362.020	(35.030)	1.481.797

8.3. Aportaciones de socios

El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, o de 0,9551 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta siendo ya efectiva la reducción de capital a la que sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 7 de noviembre de 2022, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.

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

El 15 de febrero de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 2.352.078 euros (2.023.847 euros de importe nominal y 328.231 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 2.118.990 nuevas acciones de 0,9551 euro de valor nominal cada una. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento de capital (Nota 8.1).

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.

El saldo registrado en la cuenta a 31 de diciembre de 2022 fue empleado en la ampliación de capital que se llevo a cabo en enero de 2023 (ver Nota 8.1)

8.4. Acciones de la Sociedad Dominante

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. e IBI LION suscribieron un contrato de préstamo de 100.000 acciones propias con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes, el cual quedo resuelto con fecha 19 de enero de 2023.

A 30 de junio de 2023, cuenta con un total de 71.500 acciones de un precio medio de 1,12 euros de valor unitario, ascendiendo su saldo en autocartera a 80.015 euros. (70.694 acciones propias a 31 de diciembre de 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

8.5. Ajustes por cambio de valor

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

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 30/06/23
Cobertura de flujos de efectivo	1.731.563	(72.342)	-	-	-	1.659.221
TOTAL	1.731.563	(72.342)	-	-	-	1.659.221

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 9.1)	40.180.943	40.125.254
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 9.2)	5.883.579	5.883.579
	46.064.522	46.008.833
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 9.1)	866.189	1.079.006
Otros pasivos financieros (Nota 9.2)	3.495.981	3.902.228
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.3)	2.947.479	3.266.595
Deudas con entidades vinculadas a corto plazo	-	100.000
	7.309.649	8.347.829
TOTAL	53.374.171	54.356.662

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023, es como sigue:

(Euros)	Corriente Menor de 1 año	No corriente Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito	866.189	946.866	1.312.966	23.819.093	761.029	13.340.989	40.180.943	41.047.132
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.947.479	-	-	-	-	-	-	2.947.479
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.495.981	-	-	-	-	-	-	3.495.981
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	5.883.579	5.883.579	5.883.579
TOTAL	7.309.649	946.866	1.312.966	23.819.093	761.029	19.224.568	46.064.522	53.374.171

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

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



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

9.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			42.885.375	41.745.776	1.139.600
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.344.777	155.225
ING Bank (Inmueble Lliria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	26.190.000	25.380.000	810.000
Banco Santander (Sucursales)	3,703%	2037	9.195.375	9.021.000	174.375
Intereses devengados pendientes de pago			139.071	-	139.072
Gastos de formalización de deudas			(1.977.314)	(1.564.833)	(412.483)
TOTAL			41.047.132	40.180.943	866.189

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

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

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante firmó un préstamo hipotecario para la financiación de la compra del inmueble de Fuencarral 22, Alcobendas. El importe de dicho préstamo asciende a 7.500.000 euros y la duración del mismo es hasta el 2 de enero de 2042 siendo la primera cuota a amortizar el 1 de febrero de 2024.

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firmó un préstamo hipotecario para la financiación del inmueble de Valencia. El importe total del préstamo asciende por un lado a 27.000.000 de euros correspondiente a la financiación de la compra del inmueble, y un importe de 11.240.000 de euros correspondiente al IVA a asumir en la compra del inmueble. La duración de la financiación del activo es hasta el 2 de junio de 2027, mientras que el préstamo para el IVA fue devuelto durante el ejercicio 2022.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Los préstamos hipotecarios relativos al activo de Valencia y sucursales bancarias requieren cumplir con una serie de ratios financieros. El incumplimiento de los mismos supondrá un supuesto de vencimiento anticipado del contrato. Al 30 de junio de 2023 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

9.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	764.776	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.118.803	5.118.803
TOTAL	5.883.579	5.883.579
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.495.981	3.902.228
TOTAL	3.495.981	3.902.228

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo.

El 7 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo con Hachshara Insurance Company, LTD. El importe total del préstamo asciende a 5.200.000 de euros con el objetivo de financiar la adquisición de las sucursales bancarias. La duración de esta financiación es hasta el 7 de septiembre de 2029 y el tipo de interés es fijo. Los intereses están condicionados a la obtención de beneficios y distribución de dividendos. A 30 de junio de 2023 se ha devengado un gasto financiero por este préstamo de 178.235 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

En el desglose de deudas a corto plazo se registra por un lado la deuda de la Sociedad Dominante con Istra Prifact LTD. Con fecha 14 de julio de 2022 la Sociedad firmó un préstamo con Istra Prifact, LTD que ascendía a 8.030.000 euros, el cual posteriormente con fecha 9 de septiembre de 2022 fue modificado y fijado en 3.903.217 euros. A 30 de junio de 2023 el saldo pendiente de amortizar asciende a 2.100.120 euros, el vencimiento de este préstamo es septiembre de 2023 (ver Nota 14). El tipo de interés del préstamo es fijo y los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 313.450 euros (ver Nota 11.4). 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 30 de junio de 2023 la Sociedad cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

Asimismo en la cuenta, se registra entre otros, el capital pendiente de desembolso relacionado con la reducción de capital aprobada el 29 de junio de 2023 por un total de 1.397.837 euros (ver Nota 14).

9.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Acreedores varios	2.941.896	3.263.998
Personal, remuneraciones pendientes de pago	5.583	2.597
TOTAL	2.947.479	3.266.595

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

Dentro del epígrafe acreedores varios se incluyen principalmente prestaciones de servicios de distintos asesores del grupo, así como lo honorarios de gestión devengados por la gestora pendientes de pago.

10. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	15.805	-
TOTAL	15.805	-
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(28.226)	(5.193)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(116.215)	(79.654)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.734)	(1.416)
TOTAL	(146.175)	(86.263)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución, al igual que las sociedades dependientes. En opinión de los Administradores de IBI LION, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las sociedades del Grupo.

10.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

En este sentido, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios (tampoco en el mismo periodo de 2022).

No se presenta la conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, debido a que el tipo impositivo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2023 es 0% (0% en 2022).

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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

La información requerida en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, referente a las sociedades del grupo acogidas a dicho régimen fiscal especial, se facilita en la Nota 11.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos por arrendamientos	2.766.140	684.369
TOTAL	2.766.140	684.369

A 30 de junio de 2023, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 2.766.140 euros (684.369 euros a 30 de junio de 2022).

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

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Madrid	761.928	450.177
Valencia	1.613.566	234.192
Barcelona	49.200	-
Valladolid	72.697	-
Badajoz	162.522	-
Toledo	43.758	-
Zaragoza	62.469	-
TOTAL	2.766.140	684.369

11.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos y salarios	37.629	16.369
Seguridad Social a cargo de la empresa	7.762	5.164
TOTAL	45.391	21.533

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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

Categorías	Número de personas empleadas al final del período			Número medio de personas empleadas en el período	Número medio de personas con Discapacidad >33% 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
30/06/2022					
Empleados	1	-	1	1	-
TOTAL	1	-	1	1	-

11.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Arrendamientos y cánones	21.181	19.269
Servicios de profesionales independientes	1.215.450	1.129.182
Primas de seguros	30.393	4.629
Servicios bancarios y similares	27.648	15.735
Suministros	1.854	1.417
Otros servicios	92.526	64.588
TOTAL	1.389.052	1.234.820

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de la gestora a 30 de junio de 2023 por importe de 942.079 euros (1.047.273 euros a 30 de junio de 2022) (ver Nota 12.1).

11.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Intereses de deudas con entidades vinculadas (Nota 12)	-	10.274
Intereses por deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	1.014.363	127.621
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 9.2)	491.685	-
Beneficios de instrumentos de cobertura (Nota 6)	(170.046)	-
TOTAL	1.336.002	137.895

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el período al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

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

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal del Grupo.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

12.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
Acreedores comerciales con entidades vinculadas (Nota 9)	(2.737.815)	(2.377.126)
Deudas con entidades vinculadas (Nota 9)	-	(100.000)
TOTAL	(2.737.815)	(2.477.126)

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 31 de junio de 2023 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	30/06/2022
Servicios de profesionales independientes (Nota 11.3)	(942.079)	(1.047.272)
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 11.4)	-	(10.274)
TOTAL	(942.079)	(1.057.546)

El 25 de mayo de 2022, la sociedad IBI Lion Investment House, Ltd, concedió a la Sociedad Dominante un préstamo por importe de 2.500.000 euros con vencimiento en mayo de 2023 y con un tipo de interés del 5%. Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante procedió a cancelar el mencionado préstamo.

Los intereses devengados a 30 de junio de 2022 ascendían a 10.274 euros, 0 euros en 2023.

12.2. Administradores y alta dirección

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de IBI LION está formado por 4 personas, 4 hombres.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los Administradores ni al personal de alta dirección.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, ni se han devengado remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

13. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a sus accionistas.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A 30 de junio de 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 1.622 miles de euros (negativo de 5.837 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) tiene su origen en una situación puntual y transitoria.

Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, por un lado por la deuda que la Sociedad Dominante tiene con Istra Prifact LTD cuya amortización se ha llevado a cabo en septiembre de 2023 y por otro, el desembolso pendiente a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados por la reducción de capital aprobada el 29 de junio de 2023 que asciende a 1.397.837 euros ambos clasificados en otros pasivos financieros a corto plazo (ver Nota 5, 8.1, 9 y 14).

Los Administradores de la Sociedad Dominante han elaborado un plan de negocio, mediante el cual, el Grupo, a través de la generación de caja y de la operativa del negocio con los ingresos por arrendamiento, será capaz de hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 14, con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante ha realizado una ampliación de capital por importe de 2.305.687 euros.

Al considerar, por tanto, la situación financiera al 30 de junio de 2023, y teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, los Administradores entienden que se cumple con el principio de empresa en funcionamiento.

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es moderado.



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

- Riesgo de tipo de interés: en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Adicionalmente, la financiación de los inmuebles propiedad de las Sociedades filiales se encuentran cubiertas con instrumentos financieros derivados de cobertura, que convierten el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 6.1). Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de IBI LION consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad IBI LION LAVIE, S.L.U., con un capital social de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil desde el 23 de agosto de 2023. Con fecha 29 de agosto de 2023, IBI Lion Lavie, S.L.U. ha presentado a la Agencia Tributaria la solicitud de acogimiento al Régimen SOCIMI.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una reducción de capital mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 0,028653 euros y en cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.397.837 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- Posteriormente, con fecha de 25 de julio de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la junta general ordinaria de accionistas de 29 de junio de 2023, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,926447 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,08 euros. El 19 de septiembre se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.305.688 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.134.896 nuevas acciones. El 5 de octubre de 2023 quedó inscrita en el registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- En septiembre de 2013, se ha terminado de amortizar la deuda de la Sociedad Dominante con Istra Prifact LTD contabilizada en el epígrafe de otros activos financieros por un importe de 2.100.120 euros.

Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

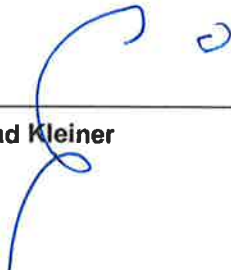
Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 24 de octubre de 2023, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 de IBI LION SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Tel Aviv, 24 de octubre de 2023


D. David Lubetzky


D. Nadav Berkovitch


D. Rafael Goldfeld


D. Ohad Kleiner