

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**



**MARZO DE 2024**

El presente documento de ampliación completo (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “**Circular 2/2020**”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en la ampliación de capital de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con su grupo de sociedades, “**IBI Lion**”) objeto del DAC.

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

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

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

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

### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del DAC exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DAC cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO .....</b>	<b>5</b>
1.1	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	5
1.2	Identificación completa de la entidad emisora .....	5
1.3	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios .....	7
1.4	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado .....	10
1.5	Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo .....	11
1.6	Información financiera .....	13
1.7	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	17
1.8	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.....	19
1.9	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior. Cuando las operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precios de mercado, deberá proporcionarse una explicación de los motivos.....	19
1.10	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros .....	22
1.11	Declaración sobre el capital circulante.....	24
1.12	Factores de riesgo.....	24
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>35</b>
2.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión .....	35
2.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	36
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración...	43

2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo .....	43
2.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.....	44
<b>3.</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....</b>	<b>45</b>
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>46</b>
4.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor .....	46
4.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.....	47
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado .....	47
<b>ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA .....</b>		<b>48</b>
<b>ANEXO II. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA .....</b>		<b>49</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

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

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (el “**Consejo de Administración**”), esto es, D. Nadav Berkovitch, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración, debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 19 de marzo de 2024 al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la junta general extraordinaria de la Sociedad celebrada el 21 de diciembre de 2023, asumen plena responsabilidad por el contenido del DAC, cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular 2/2020.

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

### 1.2 Identificación completa de la entidad emisora

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

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

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

septiembre de 2021, quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 14 de septiembre de 2021.

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

**“Artículo 2. Objeto social:**

1. *La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
  - (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;*
  - (b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
  - (c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
  - (d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.*
4. *Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”*

A la fecha del DAC, la Sociedad es la sociedad dominante de un grupo que está conformado por las siguientes sociedades íntegramente participadas por la Sociedad:



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

– Acuerdos

El 21 de diciembre de 2023, la junta general extraordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Segundo (A) de su orden del día, un aumento de capital por importe nominal máximo de 27.793.410 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una (o de 0,898 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se sometió a la misma junta general bajo el punto Primero del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente

con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento**”), delegando en el Consejo de Administración las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el correspondiente acuerdo de la junta general, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”).

Además, el 19 de marzo de 2024, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,898 euros de valor nominal cada una (las “**Nuevas Acciones**”). Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitirán a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros (0,898 euros de valor nominal y 0,152 euros de prima de emisión) (el “**Precio de Suscripción**”). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 31.500.000 euros, con un importe nominal total máximo de 26.940.000 euros y una prima de emisión total máxima de 4.560.000 euros.

Tal y como se detalla en el apartado 2.2 siguiente, el Aumento se ha estructurado en dos periodos: un periodo de suscripción preferente, en el que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente, y un periodo de asignación discrecional, en el que las acciones sobrantes del Aumento (i.e. aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrán ser suscritas por (i) accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones; (ii) terceros inversores; o (iii) IBI Lion Management Group, Ltd. (el “**Gestor**”), siempre que el Gestor comunique debidamente a la Sociedad (a su elección), con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente escritura de aumento de capital, el ejercicio, total o parcial, de las opciones sobre acciones de la Sociedad emitidas a su favor en relación con los ejercicios 2022, 2023 y 2024 de conformidad con lo previsto en el Contrato de Gestión (conforme este término se define en el apartado 1.5 siguiente). Para más información sobre los términos y condiciones de las opciones otorgadas al Gestor en virtud del Contrato de Gestión véanse los apartados 2.6.1.(B) del Documento Informativo de Incorporación al Mercado de la Sociedad (el “**DIIM**”) y 1.5 siguiente.

Por tanto, el Aumento permite, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan su porcentaje de participación en la Sociedad y, por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial en caso de que el Aumento no quede íntegramente suscrito al término del correspondiente período de

suscripción preferente. En consecuencia, el Aumento podrá facilitar la entrada de nuevos inversores en el capital de la Sociedad y favorecer la diversificación de la base accionarial.

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

En caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 73.241.660,36 euros, dividido en 81.560.869 acciones nominativas de 0,898 euros de valor nominal cada una.

#### — Finalidad del Aumento

En línea con la estrategia anunciada en el DIIM y en los documentos de ampliación reducidos elaborados por la Sociedad desde su incorporación al Mercado (conjuntamente, los “**DARs**”), IBI Lion tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes mediante los correspondientes contratos de arrendamiento y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la búsqueda de oportunidades de inversión en activos “*core*” y “*core plus*” que ofrezcan contratos de arrendamiento “*triple net*” o “*double*

*net*", esto es, contratos de arrendamiento en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).

A este respecto, el Aumento tiene por principal finalidad permitir a IBI Lion continuar incrementando su cartera de activos. La adquisición, en su caso, de los inmuebles bajo análisis implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo, que podrían ser financiados, total o parcialmente, con recursos propios. De esta forma, IBI Lion podrá atender, en su caso, total o parcialmente, las oportunidades de inversión bajo análisis actualmente, así como cualesquiera otras que se presenten en el futuro, con los ingresos netos del Aumento, tal y como ha sucedido en el pasado.

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

- alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; y
- disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que puedan ser objeto de análisis por IBI Lion.

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

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la

misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “Circular 3/2020”), el DIIM, los DARs, todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación a BME Growth están disponibles en la página web de la Sociedad ([www.ibi-lion.com](http://www.ibi-lion.com)), así como en la página web de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

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

### **1.5 Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo**

Conforme se ha indicado en el apartado 1.3 anterior, la Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo.

En relación con tales activos, la estrategia de la Sociedad se centra en suscribir contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos que cuenten con una contrastada solvencia financiera. Además, la estrategia de la Sociedad está enfocada en activos que cuenten con un reducido número de inquilinos. En este sentido, el objetivo de la Sociedad es ofrecer una rentabilidad atractiva a sus accionistas, maximizando el rendimiento a través de contratos de arrendamiento.

Los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad no han sufrido modificaciones significativas o relevantes respecto de la estrategia descrita en el DIIM y los DARs. Se hace constar que, desde la publicación del DIIM, no ha habido cambios estratégicos relevantes ni se han iniciado nuevas líneas de negocio en IBI Lion. No obstante, a continuación, se incluye una descripción de los principales cambios en el negocio de IBI Lion que han tenido lugar desde la publicación del DIIM:

#### **– Activos:**

En septiembre de 2022, IBI Lion Santa, S.L.U. (“**Santa**”), filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió una cartera de 7 sucursales bancarias (las “**Sucursales**”) por un importe aproximado de 18 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante

comunicación de otra información relevante con fecha de 30 de septiembre de 2022). A continuación, se describen las principales características del activo:

(i) Descripción:

Las Sucursales están destinadas a oficinas para la provisión de servicios de banca minorista y cuentan con una superficie bruta alquilable de 2.455,93 m<sup>2</sup>. Las Sucursales están situadas en España (dos en Madrid, una en Cataluña, una en Castilla y León, una en Aragón, una en Castilla-La Mancha y una en Extremadura).

(ii) Inquilino:

Las Sucursales están arrendadas a una entidad bancaria española.

(iii) Valor de mercado:

De conformidad con el informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., las Sucursales tienen un valor de mercado de 19.522.000 euros.

(iv) Préstamos asociados:

Santa financió la adquisición de las Sucursales mediante (i) fondos propios aportados por la Sociedad (aproximadamente el 40%); (ii) financiación bancaria garantizada mediante hipoteca con un tipo de interés de Euribor 6M + 1,9% con vencimiento en 2037 (aproximadamente el 40%); y (iii) un préstamo no bancario con un tipo de interés fijo del 8% y un interés variable contingente con vencimiento en 2029 (aproximadamente el 20%).

— **Gestión:**

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad suscribió el 9 de agosto de 2021 un contrato con el Gestor (conforme el mismo ha sido modificado, el “**Contrato de Gestión**”), en virtud del cual el Gestor se compromete a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad, entre los que se incluyen cualesquiera bienes inmuebles de la Sociedad así como las acciones o participaciones de las que la Sociedad sea titular en otras sociedades propietarias de bienes inmuebles.

El apartado 2.6.1.(B) del DIIM incluye una descripción detallada de los principales términos y condiciones del Contrato de Gestión. Sin perjuicio de lo anterior, el 29 de junio de 2023 la junta general ordinaria de la Sociedad acordó modificar el Contrato de Gestión con el objeto de: (i) eliminar la facultad del Gestor de instruir a la Sociedad para que esta otorgue las opciones sobre acciones a otorgar al Gestor en virtud del Contrato de Gestión a terceros distintos del Gestor; (ii) prever la posibilidad de que las opciones sobre acciones a otorgar al Gestor en virtud del Contrato de Gestión puedan ser emitidas en la fecha que las partes acuerden; (iii) prever un procedimiento “cashless” para el ejercicio de las opciones sobre acciones a otorgar al Gestor en virtud del Contrato de Gestión; (iv) prever la posibilidad de que las acciones a entregar al Gestor como consecuencia del ejercicio de las opciones correspondientes puedan ser de nueva emisión; (v) prever la posibilidad de que la Sociedad realice las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones tributarias aplicables derivadas del ejercicio de las opciones sobre acciones de la Sociedad; (vi) precisar la forma de cálculo del número de opciones a entregar; y (vi) corregir errores formales y de redacción.

A fecha del DAC, IBI Lion es propietaria de nueve activos inmobiliarios con un valor de mercado de aproximadamente 92,35 millones de euros (de conformidad con el informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.).

## **1.6 Información financiera**

### **1.6.1 Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso**

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 26 de abril de 2023 las cuentas anuales consolidadas e individuales e informes de gestión consolidado e individual correspondientes al período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, junto con los informes de auditoría correspondientes a dichas cuentas anuales emitidos por Ernst & Young, S.L. (“EY”), así como la información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que se adjuntan como **Anexo I** al DAC.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2023 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones; (ii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2023 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) 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; (ii) la Ley SOCIMI; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Adicionalmente, de conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 30 de octubre de 2023 los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, junto con el informe de revisión limitada correspondiente a dichos estados financieros emitido por EY, que se adjuntan como **Anexo II** al DAC.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad fueron formulados por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2023 y se prepararon de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en (i) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones; (ii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; (iii) la Circular 3/2020; y (iv) el Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

**1.6.2 Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor**

No se han producido cambios brutos significativos que afecten a los activos, pasivos o al resultado de la Sociedad.

**1.6.3 En caso de que el informe del auditor contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las cuentas anuales consolidadas e individuales correspondientes al período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 han sido auditadas por EY, que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 han sido objeto de revisión limitada por EY, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

**1.6.4 Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho**

En la siguiente tabla se incluyen las principales métricas financieras y operativas de la Sociedad correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2023:

	Para el período finalizado el 30 de junio de 2023	Para el período finalizado el 30 de junio de 2022
Importe neto de la cifra de negocios .....	2.766.140 euros	684.369 euros
Deuda financiera neta .....	44.662.818 euros	45.126.648 euros
<i>Loan-to-value</i> (LTV).....	46,8%	49,6%
EBITDA .....	1.194.493 euros	234.382 euros
Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias .....	91.577.000 euros	70.765.467 euros

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de IBI Lion.
- Deuda financiera neta: se corresponde con la diferencia entre la deuda financiera (de corto y largo plazo) menos el efectivo y activos equivalentes.
- Loan-to-value (LTV): porcentaje de la deuda financiera con garantía hipotecaria contraída sobre el valor total de las inversiones inmobiliarias de IBI Lion.
- EBITDA (ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes): resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias: se corresponde con el valor de las inversiones inmobiliarias en el mercado a una fecha determinada. La metodología empleada por el valorador ha sido el método del descuento de flujos de caja (DCF).

La información relativa a los indicadores clave correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 no ha sido examinada por los auditores de la Sociedad (salvo el importe neto de la cifra de negocios). No obstante, ha sido extraída de los registros contables utilizados por la Sociedad en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de los mencionados períodos que han sido objeto de revisión limitada por EY.

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

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, que han sido objeto de revisión limitada por EY. Estos estados financieros, junto con el informe de revisión limitada correspondiente a dichos estados financieros emitido por EY, se adjuntan como Anexo II al DAC.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 y de 2022. La información correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	<b>Para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022</b>
	(euros)	
	<i>(no auditado)</i>	<i>(auditado)</i>
Importe neto de la cifra de negocios .....	5.336.514	2.847.666
Otros ingresos de explotación .....	115.820	-
Gastos de personal .....	(119.876)	(44.382)
Otros gastos de explotación .....	(2.826.071)	(2.644.769)
Otros resultados .....	38	(2.969)
<b>Resultado de explotación .....</b>	<b>1.833.247</b>	<b>3.527.742</b>
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>(2.454.349)</b>	<b>(1.165.722)</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>(621.102)</b>	<b>2.362.020</b>
Impuesto sobre beneficios .....	-	-
<b>Resultado consolidado del período .....</b>	<b>(621.102)</b>	<b>2.362.020</b>

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en la tabla anterior:

- Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de IBI Lion. Del importe total, 965.700 euros se corresponden con la nave industrial que se encuentra situada en Alcobendas (Madrid) y que fue adquirida en diciembre de 2021, 3.101.364 euros se corresponden con la nave industrial que se encuentra situada en Liria (Valencia) y que fue adquirida en junio de 2022 y 1.269.449 euros se corresponden con las Sucursales adquiridas en septiembre de 2022.
- Otros gastos de explotación: se corresponde principalmente con servicios profesionales independientes y otros gastos. Incluye, entre otros, (i) 1,8 millones de euros en concepto de comisión de gestión de los activos de IBI Lion; y (ii) aproximadamente 830 mil euros en concepto de servicios de otros profesionales independientes (servicios legales, servicios de auditoría, etc.) y otros gastos.
- Gastos financieros: se corresponde con los gastos de intereses por deudas con entidades de crédito.

Desde el 30 de junio de 2023, fecha de corte de los últimos estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad, y hasta la fecha del DAC, la Sociedad ha tenido los siguientes cambios significativos en cuanto a la producción, ventas, costes y posición financiera consistentes en:

- (i) la ejecución de una reducción de capital el 25 de agosto de 2023 por un importe de 1.397.837,26 euros, mediante la disminución en 0,028653 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad con el objeto de devolver aportaciones a los accionistas de la Sociedad;
- (ii) la ejecución de un aumento de capital el 19 de septiembre de 2023 por un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 2.305.687,68 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.134.896 acciones de 0,926447 euros de valor nominal cada una, en virtud del documento de ampliación reducido publicado el 26 de julio de 2023;
- (iii) la ejecución de un aumento de capital el 15 de enero de 2024 por un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 692.226 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 acciones de 0,926447 euros de valor nominal cada una, en virtud del documento de ampliación reducido publicado el 19 de diciembre de 2023; y

- (iv) la ejecución de una reducción de capital el 13 de febrero de 2024 por un importe de 1.466.752,04 euros, mediante la disminución en 0,028447 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad con el objeto de devolver aportaciones a los accionistas de la Sociedad. En consecuencia, el valor nominal de las acciones de la Sociedad tras la referida reducción de capital ha pasado de 0,926447 euros a 0,898 euros.

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad con los fondos obtenidos en el marco del Aumento, las disposiciones de préstamos formalizados con entidades financieras, los recursos recibidos por la constitución de nuevos préstamos y las rentas recibidas de los arrendatarios de sus activos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, la ratio de deuda financiera con garantía hipotecaria sobre el valor total de las inversiones inmobiliarias de IBI Lion (*loan-to-value* (LTV)) se sitúa aproximadamente en el 46%.

A 31 de diciembre de 2023, la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales ascendía aproximadamente a 42,4 millones de euros, en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Adicionalmente, conforme se ha indicado en el apartado 1.5 anterior, IBI Lion tiene concedido un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 5,2 millones de euros con Hachshara Insurance Company, Ltd. con vencimiento en septiembre de 2029 y con un tipo de interés fijo del 8% y un interés variable contingente.

### **1.8 Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.**

Véase el apartado 1.5 anterior en relación con la adquisición por Santa de una cartera de 7 sucursales bancarias por un importe aproximado de 18 millones de euros en septiembre de 2022.

A fecha del DAC, no existen inversiones en curso ni inversiones futuras ya comprometidas.

### **1.9 Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior. Cuando las operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precios de mercado, deberá proporcionarse una explicación de los motivos**

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad). Según el artículo

Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

*“(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)”.*

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	<b>Para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022</b>
	<b>(euros)</b>	
Importe neto de la cifra de negocios.....	5.336.514	2.847.666
<b>1% del importe neto de la cifra de negocios.....</b>	<b>53.365</b>	<b>28.477</b>
Fondos propios.....	48.478.832	43.305.744
<b>1% de los fondos propios.....</b>	<b>484.788</b>	<b>433.057</b>

A continuación, se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

(i) Operaciones realizadas con accionistas significativos:

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Conforme se ha indicado en el apartado 1.5 anterior, la Sociedad está vinculada con el Gestor. En este sentido, se hace constar que, a la fecha del DAC, los miembros del Consejo de Administración son, a su vez, los administradores del Gestor y componen el comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Asimismo, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor. Por su parte, D. David Lubetzky y D. Nadav Berkovitch, miembros del Consejo de Administración, son consejero delegado y analista senior del área inmobiliaria, respectivamente, de IBI Investment House, Ltd., sociedad titular de un 63% del capital social del Gestor.

En virtud del Contrato de Gestión, el Gestor ha devengado (i) durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, unos honorarios por importe de 1,8 millones de euros; y (ii) durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, unos honorarios por importe de 2,1 millones de euros.

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

(iii) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023, la única operación realizada con personas, sociedades o entidades del grupo que la Sociedad ha llevado a acabo ha sido la constitución de IBI Lion Lavie, S.L.U. (“Lavie”).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022, las operaciones que la Sociedad ha realizado con personas, sociedades o entidades de su grupo han sido las siguientes: (a) la

constitución de IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. (“**Leopard**”) y de Santa; y (b) la aportación de 18.100.000 euros a los fondos propios de Leopard por parte de la Sociedad con el objeto de financiar la adquisición de la nave industrial que se encuentra situada en Liria (Valencia).

Se informa que durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las operaciones que se han producido entre las partes vinculadas corresponden al tráfico ordinario de IBI Lion y se han realizado a precios y en condiciones normales de mercado.

#### **1.10 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth en junio de 2022, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones o estimaciones relativas a los ejercicios 2022 y 2023 en las que se incluía información sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y resultado antes de impuestos. No obstante, como consecuencia de la adquisición de las Sucursales, la Sociedad consideró conveniente publicar en el documento de ampliación reducido publicado el 25 de octubre de 2022 unas nuevas previsiones relativas a los ejercicios 2022 y 2023. Asimismo, tal y como se indicó en el documento de ampliación reducido publicado el 20 de enero de 2023, el 24 de enero de 2023, la Sociedad publicó unas nuevas previsiones relativas a los ejercicios 2022 y 2023.

A continuación, se resume el grado de cumplimiento de las referidas previsiones correspondientes al ejercicio 2023 junto con el grado de cumplimiento a 31 de diciembre de 2023. Se hace constar que la información financiera a 31 de diciembre de 2023 incluida en la tabla siguiente no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor:

	Previsión para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023	Para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023	Grado de cumplimiento
	(miles de euros)	(no auditado)	%
Importe neto de la cifra de negocios .....	5.064	5.337	105%
Otros ingresos de explotación .....	0	116	-
Gastos de personal .....	(108)	(120)	111%
Otros gastos de explotación .....	(2.354)	(2.826)	120%
Otros resultados .....	0	0	-
<b>Resultado de explotación .....</b>	<b>2.602</b>	<b>1.833</b>	<b>70%</b>
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>(1.529)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>160%</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>1.073</b>	<b>(621)</b>	<b>(58%)</b>
Impuesto sobre beneficios .....	-	-	-
<b>Resultado consolidado del período .....</b>	<b>1.073</b>	<b>(621)</b>	<b>(58%)</b>

La Sociedad realizó, entre otras, las siguientes asunciones para establecer sus previsiones:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde con las rentas devengadas bajo los contratos de arrendamiento suscritos sobre los activos asociados al perímetro de IBI Lion.
- (ii) Gastos de personal: para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 se previó la contratación de un empleado adicional.
- (iii) Otros gastos de explotación: se corresponde con honorarios devengados por servicios profesionales (auditores, asesores, etc.), así como por el Gestor en virtud principalmente del Contrato de Gestión (conforme este término se define en el apartado 1.5 anterior). En este apartado destacan:
  - La comisión de gestión de los activos, que asciende al 2% del valor bruto de los activos, previendo la Sociedad un gasto de aproximadamente 1,9 millones de euros para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
  - Honorarios profesionales por importe aproximado 300 mil euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
  - Gastos de alquiler, seguros y otros costes generales por importe aproximado de 207 mil euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

- (iv) Resultado financiero: se corresponde con el gasto financiero estimado derivado de los términos y condiciones de los contratos de financiación en vigor. IBI Lion tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y, por tanto, está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda conforme se describe en el apartado 1.12 siguiente.

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

### **1.11 Declaración sobre el capital circulante**

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

En relación con el fondo de maniobra negativo al que se hace referencia en la nota explicativa 2.10 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, se hace constar que dicho fondo de maniobra tiene su origen en deudas con vencimiento inferior a 12 meses, derivadas principalmente de un préstamo de 4 millones de euros suscrito por la Sociedad con vencimiento en el ejercicio 2023 y que, a la fecha del DAC, ha sido amortizado íntegramente conforme se ha descrito en el apartado 1.7 anterior.

### **1.12 Factores de riesgo**

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

Junto con toda la información expuesta en el DAC, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM y en los DARs, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas,

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

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

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

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

La actividad y negocios de la Sociedad dependen de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

En consecuencia, cualquier error del Gestor a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de IBI Lion podría conllevar un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones del Gestor (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de IBI Lion hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

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

## **2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés**

A la fecha del DAC, conforme se ha indicado en el apartado 1.9 anterior, los miembros del Consejo de Administración son, a su vez, los administradores del Gestor y componen el comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Asimismo, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor. Por su parte, D. David Lubetzky y D. Nadav Berkovitch, miembros del Consejo de Administración, son consejero delegado y analista senior del área inmobiliaria, respectivamente, de IBI Investment House, Ltd., sociedad titular de un 63% del capital social del Gestor.

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

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. son, a la fecha del DAC, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 2,06% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi

Harashuyot Hamekomiot Ltd. es titular de un 29,09% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

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

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

### **3. Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes**

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

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

##### **1. Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad**

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. A 31 de diciembre de 2023, la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales ascendía aproximadamente a 42,4 millones de euros, en concepto de préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Adicionalmente tiene concedido un préstamo no bancario con un saldo pendiente en términos nominales de 5,2 millones de euros. Del total de 47,6 millones de euros, un importe de aproximadamente 40,1 millones de euros (esto es, un 84%) tiene un tipo de interés variable (si bien un 51% de dicho importe está sujeto, a 31 de diciembre de 2023, a un “cap”, es decir, a un tipo de interés máximo del 1,25%). En caso de no obtener acceso a financiación o

de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y las posibilidades de crecimiento de la Sociedad podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, la ratio de deuda financiera sobre fondos propios se sitúa aproximadamente en el 99%.

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

Asimismo, las fluctuaciones en los tipos de interés afectan a la actividad de IBI Lion de diversas formas. El aumento de los tipos de interés implica condiciones de financiación menos favorables y pueden afectar negativamente a la materialización de las oportunidades de inversión, además de afectar a los gastos financieros. Por el contrario, la reducción de los tipos de interés tiende a aumentar la demanda, lo que se traduce en mayores costes de adquisición, pero en menores gastos financieros. En consecuencia, IBI Lion está expuesto al riesgo de variación de los tipos de interés, incluyendo el riesgo de que los gastos financieros puedan fluctuar como consecuencia de cambios en el nivel de los tipos de interés, o de que los tipos de interés de IBI Lion se fijen por encima del tipo de interés de mercado. No obstante, conforme a los términos y condiciones de los contratos de financiación de IBI Lion, a 31 de diciembre de 2023, un 59% de la deuda contraída por IBI Lion en términos nominales tiene un tipo de interés fijo o tipos de interés máximos respecto de la mayoría del principal pendiente que ya se han alcanzado.

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

Asimismo, y en línea con lo indicado anteriormente, un repunte de la inflación conllevaría un aumento de los futuros costes financieros de IBI Lion, lo que daría lugar a una disminución de los beneficios de la Sociedad, a menos que tales costes fuesen compensados con un aumento de los ingresos por arrendamiento.

A este respecto, cabe señalar que el incremento significativo de los gastos financieros de IBI Lion a 31 de diciembre de 2023 con respecto al mismo período del ejercicio anterior se corresponde principalmente con los gastos financieros devengados en virtud de los contratos de financiación suscritos con objeto de financiar la adquisición de: (i) la nave industrial que se encuentra situada en Liria (Valencia) y que fue adquirida en junio de 2022; y (ii) las Sucursales que fueron adquiridas en septiembre de 2022.

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

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

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

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

## **(C) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad**

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

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

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

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

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

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Nuevas Acciones, su participación se diluirá. Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la

participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría aproximadamente el 63% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución de aproximadamente el 37%, en la medida en que los actuales accionistas de la Sociedad serían titulares de 51.560.869 acciones de un total de 81.560.869 acciones.

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

A este respecto cabe destacar que (i) la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2023 aprobó dos aumentos de capital por un importe nominal máximo conjunto aproximado de 57,3 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo conjunto de 60 millones de nuevas acciones ordinarias, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias; y (ii) la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de diciembre de 2023 aprobó, además del Aumento, dos aumentos de capital por un importe nominal máximo conjunto aproximado de 55,6 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo conjunto de 60 millones de nuevas acciones ordinarias, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. En relación con dichos aumentos, se hace constar que la junta general reconoció a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con cada uno de ellos.

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

Las acciones de la Sociedad están incorporadas, y las Nuevas Acciones se incorporarán, a negociación bajo la modalidad “*fixing*” en BME Growth. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez en este mercado. La transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de las Nuevas Acciones, puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el proveedor de liquidez con respecto a las acciones de la Sociedad.

La inversión en acciones de la Sociedad, así como en las Nuevas Acciones, podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren

admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, la inversión en acciones de la Sociedad o en Nuevas Acciones puede ser difícil de deshacer y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

**(D) Riesgos regulatorios y fiscales**

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

La Sociedad, así como Santa, Leopard y Lavie, filiales íntegramente participadas por la Sociedad, decidieron optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, están sujetos con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

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

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

otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

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

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En particular, un cambio en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que pudiera conllevar la aplicación de las previsiones de dicha Ley sobre los activos de IBI Lion, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

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

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

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

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

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

### **2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión**

A la fecha del DAC, el capital social de la Sociedad asciende a 46.301.660,36 euros, dividido en 51.560.869 acciones nominativas de 0,898 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 1.3 anterior, el 21 de diciembre de 2023, la junta general extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital por importe nominal máximo de 27.793.410 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,926447 euros de valor nominal cada una (o de 0,898 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se sometió a la misma junta general bajo el punto Primero del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la LSC. En particular, conforme a lo indicado en el apartado 2.4 siguiente, las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes. Asimismo, las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 19 de marzo de 2024, ejecutar el Aumento, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,898 euros de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitiesen a un tipo de emisión

unitario (nominal más prima de emisión) de 1,05 euros (0,898 euros de valor nominal y 0,152 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 31.500.000 euros, con un importe nominal total máximo de 26.940.000 euros y una prima de emisión total máxima de 4.560.000 euros.

En consecuencia, en caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 73.241.660,36 euros, dividido en 81.560.869 acciones nominativas de 0,898 euros de valor nominal cada una.

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

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

### **– *Período de Suscripción Preferente***

#### **(A) *Derechos de suscripción preferente***

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

En consecuencia, se otorgarán derechos de suscripción preferente para la suscripción de las Nuevas Acciones (los "**DSPs**") a los Accionistas Legitimados. Asimismo, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente (los "**Inversores**"). Durante el Período de Suscripción

Preferente (conforme este término se define a continuación), los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán ejercer sus DSPs, total o parcialmente, o transmitirlos.

Cada acción de la Sociedad titularidad de un Accionista Legitimado dará derecho a su titular a recibir un DSP. El ejercicio de 19 DSPs dará derecho a su titular a suscribir 11 Nuevas Acciones. Se hace constar que, a efectos de que la referida ecuación de canje sea entera, IBI Investment House, Ltd. ha renunciado irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo de Administración, al ejercicio de 18 DSPs, correspondientes a 18 de las acciones de la Sociedad de las que es titular. En consecuencia, dada la autocartera de la Sociedad a 18 de marzo de 2024 y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 51.489.069 acciones, lo que, tomando en consideración la referida ecuación de canje, implica la emisión de un máximo de 29.809.461 Nuevas Acciones, sin perjuicio de la posibilidad de asignar Nuevas Acciones durante el Período de Asignación Discrecional (conforme este término se define a continuación) hasta un máximo de 30.000.000.

A 18 de marzo de 2024, la Sociedad era titular de 71.782 acciones propias en autocartera. De conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la LSC, los DSPs inherentes a las acciones propias mantenidas en autocartera serán atribuidos proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. En consecuencia, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Nueva Acción.

En relación con lo anterior, dado que la referida ecuación de canje del Aumento fue fijada teniendo en cuenta el número de acciones propias en autocartera a 18 de marzo de 2024, y para no suspender la actividad del proveedor de liquidez de la Sociedad, el accionista de la Sociedad IBI Investment House, Ltd. se ha comprometido irrevocablemente, por medio de carta dirigida al Consejo de Administración, a no ejercitar cuantos DSPs resulten necesarios para no alterar la referida ecuación de canje.

Los DSPs serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. Para ello, la Sociedad solicitará que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. En consecuencia, tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones los Accionistas Legitimados que no transmitan sus DSPs y

los Inversores que adquieran tales DSPs en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, aquellas Nuevas Acciones que no hayan sido suscritas por Accionistas Legitimados o Inversores durante el Período de Suscripción Preferente podrán ser suscritas por (i) accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones; (ii) terceros inversores; o (iii) el Gestor, siempre que éste comunique debidamente a la Sociedad (a su elección), con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente escritura de aumento de capital, el ejercicio, total o parcial, de las opciones sobre acciones de la Sociedad emitidas a su favor en relación con los ejercicios 2022, 2023 y 2024 de conformidad con lo previsto en el Contrato de Gestión. Para más información sobre los términos y condiciones de las opciones otorgadas al Gestor en virtud del Contrato de Gestión véanse los apartados 2.6.1.(B) del DIIM y 1.5 anterior.

En todo caso, conforme a lo indicado en el apartado 1.3 anterior, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129. En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio de los DSPs deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, es decir, 1,05 euros.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el período de suscripción preferente se iniciará el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio del Aumento en el BORME y finalizará transcurridos 21 días desde esa fecha (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

#### ***(C) Mercado de DSPs***

En virtud de lo previsto en los acuerdos sociales referidos en el apartado 2.1 anterior, la Sociedad solicitará la incorporación de los DSPs en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período de Suscripción Preferente. Todo ello sujeto a la adopción del oportuno

acuerdo de incorporación de los DSPs por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

**(D) Procedimiento para el ejercicio de los DSPs**

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

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

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

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

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

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

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

El desembolso íntegro de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso”.

– ***Período de Asignación Discrecional***

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

El Período de Asignación Discrecional se iniciará tras la puesta en conocimiento del Consejo de Administración del número de Acciones Sobrantes existentes y tendrá una duración máxima de un día hábil bursátil, sin perjuicio de que la Sociedad podrá darlo por concluido en cualquier momento.

Durante el Período de Asignación Discrecional, las Acciones Sobrantes podrán ser suscritas por accionistas o terceros inversores, nacionales e internacionales, conforme a lo indicado en el apartado 1.3 anterior.

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

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

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

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

#### — **Desembolso**

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

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

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

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

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

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

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

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

Tal y como se ha indicado en el apartado 1.3 anterior, se ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento, con lo que el capital podrá quedar aumentado en la parte que resulte efectivamente suscrita y desembolsada, una vez concluido el Período de Asignación Discrecional.

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

– ***Incorporación a negociación***

El Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida por la junta general de la Sociedad antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 19 de marzo de 2024, solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones.

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

— **Desistimiento o suspensión del Aumento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica.

## **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

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

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

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

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

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

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

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

No aplica.

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

Además de los asesores mencionados en el apartado 4.1 anterior, Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

**ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE LA SOCIEDAD  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, JUNTO CON  
LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA**

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

**IBI LION SOCIMI S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022**



Building a better  
working world

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

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

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

---

### Opinión

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

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

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

### Nuestra respuesta

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

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

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

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

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

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

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

#### **Nuestra respuesta**

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

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

#### **Otras cuestiones**

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

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

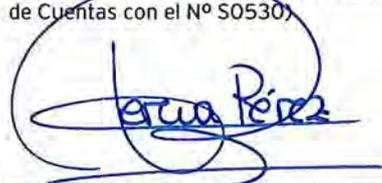
2023 Núm. 01/23/05634

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

**IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

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

(\*) No auditado

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresada en euros)

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

(\*) No auditado

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

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

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresado en euros)

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

(\*) No auditado

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

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

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

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.5)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.6)	Total
<b>Saldo al 13 de enero de 2021 (**)</b>	60.000	-	-	-	-	-	-	-	60.000
Aumentos de capital	22.350.000	-	-	-	-	-	-	-	22.350.000
Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el periodo	-	(70.000)	-	-	-	-	(268.243)	-	(338.243)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>22.410.000</b>	<b>(70.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(268.243)</b>	<b>-</b>	<b>22.071.757</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2022 (*)</b>	<b>22.410.000</b>	<b>(70.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(268.243)</b>	<b>-</b>	<b>22.071.757</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	(507.912)	-	-	-	-	2.362.020	1.731.563	3.585.671
Aumentos de capital	20.100.317	-	58.969	-	-	-	-	-	20.159.286
Reducciones de capital	(1.908.713)	-	-	-	-	-	-	-	(1.908.713)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(70.694)	-	-	(70.694)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	(268.243)	1.200.000	-	268.243	-	1.200.000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>40.601.604</b>	<b>(577.912)</b>	<b>58.969</b>	<b>(268.243)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>(70.694)</b>	<b>2.362.020</b>	<b>1.731.563</b>	<b>45.037.307</b>

(\*) No auditado (ver nota 2.2)

(\*\*) Ver nota 2.2

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

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

(Expresado en euros)

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

(\*) No auditado

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO

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

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

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

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022:

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Régimen SOCIMI

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

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

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2021 y las sociedades dependientes mencionadas lo hicieron desde su constitución.

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 4.

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

### 2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

#### 2.2. Cambios en las políticas contables

En la medida que el Grupo ha emitido estas cuentas anuales consolidadas por primera vez aplicando las *NIIF 1 Primera aplicación*, no hay cambios en las políticas contables más allá de la primera aplicación de dicho marco normativo.

#### 2.3. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores de IBI LION han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (Nota 2.7), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1.1 y 11.2).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

#### 2.5. Primera aplicación de las NIIF

El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 corresponde al ejercicio de 11 meses y 18 días de la Sociedad Dominante, ya que, tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad Dominante fue creada el 13 de enero de 2021. Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron formuladas con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

A efectos de presentación de estas cuentas anuales consolidadas, se han realizado los ajustes necesarios de conversión de las cifras individuales de la Sociedad Dominante de PGC a NIIF-UE del balance a 31 de diciembre de 2021 y de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021. Los mismos han sido los siguientes:

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con anterioridad al 1 de enero de 2022, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que el 31 de diciembre de 2022 es el primer ejercicio de consolidación del Grupo y por tanto son las primeras cuentas anuales consolidadas que el Grupo presenta bajo NIIF.

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

### 2.6. Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de IBI LION y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio 2022. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas para cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) La participación de los socios minoritarios, en caso de existir, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Dicha participación de los socios minoritarios en:
  - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
  - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada consolidada.
- f) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

#### Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada consolidada del ejercicio.

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que el Grupo podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022 (ver Nota 2.8).

#### 2.8. Fondo de maniobra negativo

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

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

### 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

#### 3.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2. Inversiones inmobiliarias

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3. Arrendamientos

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

- El Grupo como arrendatario

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

- Arrendamientos de activos de bajo valor

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

- El Grupo como arrendador

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene arrendados mediante contratos de arrendamiento operativos todos los activos.

### 3.4. Activos financieros

#### Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

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

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

#### Valoración posterior

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

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

#### Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

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

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### Cancelación

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

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

### Intereses recibidos de activos financieros

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

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

### Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

## 3.5. Pasivos financieros

### Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

### Valoración posterior

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

### Préstamos y créditos

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

#### Cancelación

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

### 3.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

#### Reconocimiento inicial y valoración posterior

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

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

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

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

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

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

#### 3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

#### 3.8. Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

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

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

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

#### 3.10. Información financiera por segmentos

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

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

#### 3.11. Ingresos y gastos

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

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

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

#### 3.12. Transacciones con partes vinculadas

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

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

#### 3.13. Acciones propias

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 3.14. Indemnizaciones por despido

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

### 3.15. Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las Notas 6 y 7.

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

### 3.16. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

## 4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

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

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

Como se indica en la Nota 1.1, IBI LION y sus sociedades dependientes se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

### 5. RESULTADO POR ACCIÓN

#### Resultado básico por acción

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

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

#### 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.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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

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

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

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

(Euros)	13/01/2021	Altas	Bajas	Trasposos	Cambios en valor razonable	31/12/2021
Terrenos	-	8.464.256	-	-	-	8.464.256
Construcciones	-	6.769.659	-	-	226.085	6.995.744
<b>TOTAL</b>	-	<b>15.233.915</b>	-	-	<b>226.085</b>	<b>15.460.000</b>

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

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

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

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

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

#### 6.1. Valoración de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de los inmuebles a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 corresponde al valor de mercado estimado sobre la base de las valoraciones realizadas por expertos independientes a dicha fecha, de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña para los inmuebles propiedad del Grupo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

31 de diciembre de 2021	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22, (Alcobendas)	5,48%	7,00%

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

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

(Euros) 31/12/2021	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22, (Alcobendas)	15.460.000	15.870.000	15.055.000

### 6.2. Arrendamientos de las inversiones inmobiliarias

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 2.109.767 euros (223.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	4.972.446	900.000
Entre uno y cinco años	19.889.782	3.600.000
Más de cinco años	9.838.279	1.779.628
<b>TOTAL</b>	<b>34.700.507</b>	<b>6.279.628</b>

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

#### 7.1. Activos financieros a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene contratado dos opciones de tipo de interés ("CAP"), que cubren, por un lado, el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre el activo ubicado en Llíria, Valencia con un tipo de interés máximo del 1,25% y el 100% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre los activos propiedad de SANTA. Estos contratos de opción sobre tipos de interés tienen vencimiento el 2 de junio de 2027 y el 20 de agosto de 2023 respectivamente.

Estos "CAP" han sido designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo. Las condiciones del instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura se considera eficaz.

El Grupo ha procedido a valorar los derivados de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2022 en 1.731.563 euros, reconociendo el ajuste por cambio de valor, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto consolidado.

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

#### 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de estas a 31 de diciembre de 2022 es 1.871.379 euros (15.925.370 euros a 31 de diciembre de 2021). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

#### 9. PATRIMONIO NETO

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

##### 9.1. Capital

La Sociedad Dominante fue constituida con fecha 13 de enero de 2021 con una aportación inicial de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones de un euro de valor nominal.

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

Las operaciones societarias producidas durante 2022 han sido las siguientes:

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

Asimismo, el 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias

- Posteriormente, el 4 de julio de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 1 euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1 euro (1 euro de valor nominal y sin prima de emisión). El 13 de julio de 2022 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe total efectivo de 8.536.293 euros (8.536.293 euros de importe nominal y sin prima de emisión), mediante la emisión de 8.536.293 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El 20 de julio de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento. En relación con este aumento, con fecha 16 de mayo de 2022 se recibieron 8,2 millones de euros relativos a esta ampliación de capital y los restantes 0,3 millones entre el 8 y el 11 de julio de 2022.

- Adicionalmente, el 9 de marzo de 2022, la Junta General Universal de Accionistas aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 100.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 100.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 11 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 99.009.900 nuevas acciones ordinarias de un 1,00 euro de valor nominal cada una.

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Mercantil la escritura de ejecución de la reducción.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social de IBI LION está compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

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

Accionista	% Particip.	% Particip.
	31/12/22	31/12/2021
The Management Company of ROM-Keren Hishtalnut Le'Ovdí 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 distributable a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al 31 de diciembre de 2022 la reserva legal se encuentra pendiente de constituir.

#### Reservas voluntarias

El saldo de estas reservas corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante y es de libre distribución. Las reservas voluntarias incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la Sociedad Dominante y a su incorporación en el segmento BME 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 son los siguientes:

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

#### 9.4. Aportaciones de socios

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

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

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

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

#### 9.5. Acciones de la Sociedad Dominante

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

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

#### 9.6. Ajustes por cambio de valor

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

(Euros)	Saldo al 31/12/21	Ingresos/ (gastos) imputados directamente al patrimonio neto consolidado	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de resultados separada consolidada	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo al 31/12/22
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7.1)	-	1.731.583	-	-	-	1.731.583
<b>TOTAL</b>	-	<b>1.731.583</b>	-	-	-	<b>1.731.583</b>

## 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	Corriente		No corriente					Total 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			
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	
<b>TOTAL</b>	<b>8.347.829</b>	<b>527.747</b>	<b>1.122.225</b>	<b>1.379.839</b>	<b>23.528.803</b>	<b>19.450.219</b>	<b>46.008.833</b>	<b>54.356.662</b>	

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

(Euros)	Corriente		No corriente					Total 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			
Deudas con entidades de crédito	-	(4.414)	365.072	374.188	378.947	6.297.918	7.411.712	7.411.711	
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	1.950.000	1.950.000	1.950.000	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135	-	-	-	-	-	-	498.135	
<b>TOTAL</b>	<b>498.135</b>	<b>(4.414)</b>	<b>365.072</b>	<b>374.188</b>	<b>378.947</b>	<b>8.247.918</b>	<b>9.361.712</b>	<b>9.859.846</b>	

### 10.1. Deudas con entidades de crédito

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

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>43.951.125</b>	<b>42.990.000</b>	<b>961.125</b>
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
ING Bank (Inmueble Llíria, 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)	-
<b>TOTAL</b>			<b>41.204.260</b>	<b>40.125.254</b>	<b>1.079.006</b>

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

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de vto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>	<b>-</b>
CaixaBank	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
Gastos de formalización de deudas			(88.289)	(88.289)	-
<b>TOTAL</b>			<b>7.411.711</b>	<b>7.411.711</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

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

### 10.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	764.776	150.000
Depósitos recibidos a largo plazo	-	1.800.000
Otras deudas a largo plazo	5.118.803	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.883.579</b>	<b>1.950.000</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros corto plazo	3.902.228	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.902.228</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

### 10.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

### 11. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	34.242
<b>TOTAL</b>	-	<b>34.242</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(5.193)	(3.862)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(79.654)	-
Organismos de la seguridad social, acreedores	(1.416)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(86.263)</b>	<b>(3.862)</b>

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

#### 11.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se encuentran bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

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

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

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

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

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.*

No aplica, todas las sociedades del Grupo han aplicado el régimen fiscal desde el mismo ejercicio de su constitución.

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

Sociedad	Reservas (Euros)	
	Reservas voluntarias	Total
<b>Rentas sujetas al 0% o 19%</b>		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(577.912)	(577.912)
IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	-	-
IBI Lion Santa, S.L.U.	-	-
<b>Rentas sujetas al tipo general</b>		
No aplica	-	-

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

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

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

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

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

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

No aplica, ver comentarios en puntos anteriores.

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

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16.12.21	2021	Arrendamiento operativo	Fuencarral 22	Alcobendas, carretera de Fuencarral, Kilómetro 22	Nave industrial
02.06.22	2022	Arrendamiento operativo	Lliria	Manzana M10 de la Unidad de Ejecución B del Sector SI-1 Carrases de Lliria	Nave industrial
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Madrid	Calle María Zambrano	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Cataluña	Calle Nazaret	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Toledo	Calle Duque de Ahumada	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Badajoz	Calle Groizard	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Madrid	Avenida Constitución	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Zaragoza	Calle Sobrarbe	Sucursal bancaria
28.09.22	2022	Arrendamiento operativo	Valladolid	Calle Mantería	Sucursal bancaria

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2022, no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 12. INGRESOS Y GASTOS

#### 12.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamientos	2.847.666	20.373
<b>TOTAL</b>	<b>2.847.666</b>	<b>20.373</b>

A 31 de diciembre de 2022, el importe registrado en este epígrafe corresponde principalmente a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 2.847.666 euros (20.373 euros a 31 de diciembre de 2021). La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

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

#### 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
<b>TOTAL</b>	<b>44.382</b>	<b>4.053</b>

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

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

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

#### 12.3. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

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

## IBI LION SÓCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 12.4. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

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

### 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, son las siguientes:

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

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

#### 13.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

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

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

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

Con fecha 25 de mayo de 2022, la sociedad IBI Lion Investment House, Ltd, concedió a la Sociedad Dominante un préstamo por importe de 2.500.000 euros con vencimiento en mayo de 2023 y con un tipo de interés del 5%. Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante ha procedido a cancelar el mencionado préstamo. Los intereses generados en 2022 ascienden a 37.671 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 9 de agosto de 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd (en adelante, la "Gestora") con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo. Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora por importe de 2.140.918 euros (236.383 euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 12.3).

#### 13.2. Administradores y alta dirección

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores ni al personal de alta dirección, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y durante el periodo comprendido entre el 13 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, ni se han devengado remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración de IBI LION.

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

#### 14. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 5.837 miles de euros (positivo en 15.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en las deudas con vencimiento inferior a 12 meses, principalmente por un préstamo de 4 millones de euros de la Sociedad Dominante con vencimiento y amortización en del ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital en enero de 2023 por un importe de 2,4 millones de euros. Adicionalmente, está previsto un nuevo aumento de capital en los próximos meses de 2023 por un importe mínimo ya comprometido de 3,6 millones de euros el cual ya fue aprobado por la Junta General de Accionistas del 7 de noviembre de 2022. Por último, IBI Investment House, L.t.d., accionista de la sociedad dominante del Grupo, ha manifestado expresamente que prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por el Grupo y asegurar la continuidad de sus operaciones por un límite de 1 millón de euros. Por último, dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es limitado.
- **Riesgo de tipo de interés:** en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Adicionalmente, la financiación del inmueble ubicado en Valencia se encuentra cubierta con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 7.1). Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de la sociedad dominante consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

#### 15. OTRA INFORMACIÓN

##### 15.1. Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	63.520	31.500
Otros servicios distintos de auditoría	22.500	-
<b>TOTAL</b>	<b>86.020</b>	<b>31.500</b>

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

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

(Días)	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	17	5
Ratio de operaciones pagadas	17	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	69	5
(Euros)	2022	2021
Total pagos realizados	2.305.392	188.165
Total pagos pendientes	25.809	11.466
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.201.493	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	95%	n/a
(Número de facturas)	2022	2021
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	405	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	88%	n/a

### 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

- El 7 de noviembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, o de 0,9551 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta siendo ya efectiva la reducción de capital a la que sometió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad dominante celebrada el 7 de noviembre de 2022, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración de la sociedad dominante, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias. El 19 de enero de 2023, el Consejo de Administración de la sociedad dominante acordó ejecutar el referido aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de un 0,9551 euro de valor nominal y 0,1549 euros de prima de emisión cada una.

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

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

### 1.1. Estrategia

IBI Lion SOCIMI, S.A. (en adelante "IBI LION") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), es un grupo societario creado en enero de 2021 dedicado a invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo. La compra de activos se financia con fondos propios y financiación bancaria con nivel de apalancamiento objetivo en unos niveles de entre un 50% y un 60%.

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

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

### 1.2. Estructura financiera

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

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

### 1.3. Estructura organizativa

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

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

## 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

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

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

## 3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- **Riesgo de liquidez:** se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El grupo presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2022 por importe de 5.836.946 euros (15.950.756 positivos a 31 de diciembre de 2021). Este fondo de maniobra negativo tiene su origen en las deudas con vencimiento inferior a 12 meses, principalmente por un préstamo ya comprometido de 3,6 millones de euros de la Sociedad Dominante con vencimiento y amortización en el ejercicio 2023 y otras deudas corrientes. Tal y como se indica en la Nota 16, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital en enero de 2023 por un importe de 2,4 millones de euros. Adicionalmente, está previsto un nuevo aumento de capital en los próximos meses de 2023 por un importe mínimo ya comprometido de 3,6 millones de euros el cual ya fue aprobado por la Junta General de Accionistas del 7 de noviembre de 2022. Por último, IBI Investment House, L.t.d., accionista de la sociedad dominante del Grupo, ha manifestado expresamente que prestará el apoyo financiero necesario para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por el Grupo y asegurar la continuidad de sus operaciones por un límite de 1 millón de euros. Por último, dentro de las previsiones de caja del Grupo para los próximos meses, se incluyen ampliaciones de capital adicionales destinadas a financiar nuevas inversiones incluidas en el plan de crecimiento del Grupo.

- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es al de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación de los inmuebles, la duración de los contratos de arrendamiento los Administradores entienden que este riesgo es limitado.
- **Riesgo de tipo de interés:** en general los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación son independientes respecto de las variaciones de los tipos de interés del mercado. El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Adicionalmente, la financiación del inmueble ubicado en Valencia se encuentra cubierta con un instrumento financiero derivado de cobertura, que convierte el tipo de interés variable a un tipo de interés fijo (ver Nota 7.1). Teniendo en cuenta la actual situación de incremento de tipos de interés, los Administradores de la sociedad dominante consideran que el posible impacto que este riesgo tendría sobre el patrimonio neto del Grupo sería moderado.

#### 4. INFORMACIÓN I+D+i

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

#### 5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Conforme al régimen SOCIMI, las sociedades del Grupo están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Debido a la obtención de pérdidas la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2022.

#### 6. ACCIONES PROPIAS

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

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

#### 7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

#### 8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

#### 9. MEDIO AMBIENTE

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

#### 10. HECHOS POSTERIORES

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

## IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A. con fecha 31 de marzo de 2023, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 de IBI LION SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Madrid, 31 de marzo de 2023

---

**D. David Lubetxky**

---

**D. Nadav Berkovitch**

---

**D. Rafael Goldfeld**

---

**D. Ohad Kleiner**

**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

IBI LION SOCIMI S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>52.086.924</b>	<b>15.256.627</b>
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>651.392</b>	<b>16.452.753</b>
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>52.738.316</b>	<b>31.709.380</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>52.738.316</b>	<b>31.709.380</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>38.497.558</b>	<b>21.845.672</b>
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)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.566.126</b>	<b>9.361.711</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.674.632</b>	<b>501.997</b>
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	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>52.738.316</b>	<b>31.709.380</b>

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

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

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
<b>Saldo al 13 de enero de 2021 (**)</b>	<b>60.000</b>	-	-	-	-	-	<b>60.000</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(70.000)	-	-	(494.328)	(564.328)
Aumentos de capital (Nota 9.1)	22.350.000	-	-	-	-	-	22.350.000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>22.410.000</b>	-	<b>(70.000)</b>	-	-	<b>(494.328)</b>	<b>21.845.672</b>

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>22.410.000</b>	-	<b>(70.000)</b>	-	-	-	<b>(494.328)</b>	<b>21.845.672</b>
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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>40.601.604</b>	<b>58.969</b>	<b>(577.912)</b>	<b>(494.328)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>(70.694)</b>	<b>(2.220.081)</b>	<b>38.497.558</b>

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 (*) (**)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
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
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.112.588</b>	<b>405.660</b>
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	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>400.075</b>	<b>(79.543)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
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)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(36.884.385)</b>	<b>(15.776.341)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
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
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>2.198.803</b>	<b>9.361.711</b>
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)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>21.070.769</b>	<b>31.701.711</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(15.413.541)</b>	<b>15.925.370</b>
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-UJE). 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).

## IBI LION SOCIMI S.A.

- 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 desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (Nota 2.5), podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## IBI LION SOCIMI S.A.

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:

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

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

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

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

## IBI LION SOCIMI S.A.

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

## IBI LION SOCIMI S.A.

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 períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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.

## IBI LION SOCIMI S.A.

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	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	8.464.256	45.470	-	-	8.509.726
Construcciones	6.778.528	36.255	-	-	6.814.783
<b>Amortización acumulada</b>	(8.869)	(204.089)	-	-	(212.958)
<b>Valor neto contable</b>	<b>15.233.915</b>	<b>(122.364)</b>	-	-	<b>15.111.551</b>

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	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	-	8.464.256	-	-	8.464.256
Construcciones	-	6.778.528	-	-	6.778.528
<b>Amortización acumulada</b>	-	(8.869)	-	-	(8.869)
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>15.233.915</b>	-	-	<b>15.233.915</b>

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*

## IBI LION SOCIMI S.A.

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:

<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8%
<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Yields netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
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)	Valor neto contable	Valor razonable	31/12/22	
			-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)	Valor neto contable	Valor razonable	31/12/21	
			-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
	<b>5.379.628</b>	<b>6.279.628</b>

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	Trasposos	31/12/22
<b>Instrumentos de patrimonio a largo plazo</b>					
Coste	-	36.803.000	-	-	36.803.000
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>36.803.000</b>	-	-	<b>36.803.000</b>

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
<b>Ejercicio 2022</b>							
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
	<b>36.803.000</b>						

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
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	162.800	12.800	162.800	12.800
	162.800	12.800	162.800	12.800
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Activos financieros a coste amortizado	103.138	450.461	103.138	450.461
	103.138	450.461	103.138	450.461
	<b>265.938</b>	<b>463.261</b>	<b>265.938</b>	<b>32.155</b>

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activos financieros no corrientes</b>				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	162.800	12.800	162.800	12.800
	162.800	12.800	162.800	12.800
<b>Activos financieros corrientes</b>				
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
	<b>265.938</b>	<b>463.261</b>	<b>265.938</b>	<b>463.261</b>

### 7.1 Activos financieros a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	156.400	6.400
Depósitos constituidos a largo plazo	6.400	6.400
<b>TOTAL</b>	<b>162.800</b>	<b>12.800</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>103.138</b>	<b>450.461</b>

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.

## IBI LION SOCIMI S.A.

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)
<b>TOTAL</b>	<b>(70.000)</b>	<b>(494.328)</b>	<b>(507.912)</b>	<b>(1.072.240)</b>

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	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(70.000)</b>	<b>(70.000)</b>

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
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
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
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
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
	<b>11.314.929</b>	<b>7.411.711</b>	<b>2.827.281</b>	<b>2.448.135</b>	<b>14.142.210</b>	<b>9.859.846</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		
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
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
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
	<b>14.142.210</b>	<b>9.859.846</b>

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

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

## IBI LION SOCIMI S.A.

	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
<b>TOTAL</b>	<b>6.576.084</b>	<b>338.150</b>	<b>373.794</b>	<b>378.548</b>	<b>383.363</b>	<b>6.092.271</b>	<b>7.566.126</b>	<b>14.142.210</b>

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

(Euros)	Corriente		No corriente					Total 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			
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	
<b>TOTAL</b>	<b>498.135</b>	<b>(4.414)</b>	<b>365.073</b>	<b>374.188</b>	<b>378.947</b>	<b>8.247.918</b>	<b>9.361.712</b>	<b>9.859.847</b>	

### 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
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>	-
CaixaBank	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(83.875)</b>	<b>(83.875)</b>	-
<b>TOTAL</b>			<b>7.416.126</b>	<b>7.416.126</b>	-

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
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>	-
CaixaBank	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	-
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(88.288)</b>	<b>(88.288)</b>	-
<b>TOTAL</b>			<b>7.411.712</b>	<b>7.411.712</b>	-

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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	150.000	150.000
Depósitos recibidos a largo plazo	-	1.800.000
<b>TOTAL</b>	<b>150.000</b>	<b>1.950.000</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros	3.899.877	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.899.877</b>	-

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
<b>TOTAL</b>	<b>2.576.207</b>	<b>499.730</b>

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
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	34.242
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>34.242</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
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)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(18.072)</b>	<b>(3.862)</b>

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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

IBI LION SOCIMI S.A.

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	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-

**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
<b>Rentas sujetas al 0% o 19%</b>		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(577.912)	(577.912)
<b>Rentas sujetas al tipo general</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>901.766</b>	<b>20.372</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>901.766</b>	<b>20.372</b>

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>44.382</b>	<b>4.053</b>

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 período			Número medio de personas empleadas en el período	Número medio de personas con discapacidad > 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31/12/2022</b>					
Empleados	-	1	1	1	-
<b>TOTAL</b>	-	1	1	1	-
<b>31/12/2021</b>					
Empleados	-	1	1	1	-
<b>TOTAL</b>	-	1	1	1	-

## IBI LION SOCIMI S.A.

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>2.566.288</b>	<b>501.521</b>

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	-
<b>TOTAL</b>	<b>301.628</b>	<b>-</b>

## 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	-
<b>TOTAL</b>	<b>(2.473.495)</b>	<b>(236.383)</b>

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)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(2.178.589)</b>	<b>(236.383)</b>

## 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 del 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	-
<b>TOTAL</b>	<b>64.020</b>	<b>31.500</b>

### 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 período 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 período 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 del 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 expiren 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.

**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**



# Información sobre la estructura organizativa y los sistemas de control interno de IBI Lion SOCIMI, S.A.

abril de 2023



## 1- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

IBI Lion SOCIMI, S.A (**"IBI Lion"**) es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Velázquez 17, 5ª planta, 28001, Madrid. (España) (la **"Sociedad"**).

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la **"Ley de SOCIMIs"**), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 13 de enero de 2021, la Sociedad se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido, con domicilio social en Madrid y bajo la denominación social de Tarrytown, S.A.

Con fecha 21 de junio de 2021, IBI Investment House Ltd., adquirió el 100% de las participaciones sociales de Tarrytown, S.A y se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar IBI Lion S.A. En esa misma fecha se cambió el domicilio social.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021, IBI Lion adquirió el inmueble situado en Madrid, Carretera Fuencarral 22, Alcobendas, alquilado en su totalidad a Iniciativas del Jarama S.A.U.

Con fecha 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió el inmueble situado en Valencia, Polígono industrial de Carrases nº10, Lliria, alquilado en su totalidad a Conforama España, S.A.

Con fecha 28 de septiembre de 2022, IBI Lion Santa, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió una cartera de 7 sucursales bancarias situadas en España (dos en Madrid, una en Cataluña, una en Castilla y León, una en Aragón, una en Castilla-La Mancha y una en Extremadura) y arrendadas a una entidad bancaria española.

## 2- OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los



términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;

- (b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMs") 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 SOCIMs 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 SOCIMs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
  - (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
2. Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.
  3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.
  4. Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

### **3- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

El Consejo de Administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la Junta de Accionistas, es el máximo responsable de la decisión, supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.



En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración (i) fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, (ii) evaluará la gestión controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, (iii) establecerá las bases de la organización corporativa para así garantizar la mayor eficiencia de la misma, (iv) implantará y velará por el establecimiento de procedimientos de información a los accionistas y a los mercados en general que sean adecuados, (v) adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, (vi) aprobará la política en materia de autocartera, y (vii) aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General de Accionistas.
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo con base en su formación y experiencia. La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

- D. Nadav Berkovitch (Presidente y miembro del consejo de administración)

El Sr. Berkovitch es miembro del Consejo de Administración desde el 21 de junio de 2021.

Desde 2017 el Sr. Berkovitch es el responsable del área inmobiliaria de IBI Lion Investment House, Ltd. y se ocupa de analizar y evaluar a las principales empresas inmobiliarias de Israel. El Sr. Berkovitch es miembro del consejo de inversión de IBI Pillar y miembro de los consejos de crédito y de gestión del riesgo de crédito de IBI Amban Investment Management, Ltd.

Previamente, el Sr. Berkovitch fue analista durante más de doce años en distintas empresas como Harel Finance, Clal Insurance o Halman-Albudi Pension Fund y estuvo a cargo de las operaciones de empresas inmobiliarias extranjeras en Israel.

El Sr. Berkovitch es licenciado en Economía y Empresariales por la Universidad Hebrea de Jerusalén y tiene un máster por la Universidad Bar-Ilan.



– D. David Lubetzky (Miembro del consejo de administración)

El Sr. Lubetzky es miembro del Consejo de Administración desde el 21 de junio de 2021.

Desde 2018 el Sr. Lubetzky es consejero delegado de IBI Investment House, Ltd., compañía cotizada en la Bolsa de Tel Aviv y sociedad matriz de un grupo de empresas especializadas en la prestación de servicios financieros en el mercado israelí. Asimismo, el Sr. Lubetzky es consejero de múltiples filiales de IBI Investment House, Ltd., incluyendo IBI Lion Management Group, Ltd., IBI Mutual Funds Management, Ltd. e IBI Amban Investment Management, Ltd.

El Sr. Lubetzky tiene una amplia experiencia en la gestión de inversiones para clientes privados e institucionales y está especializado en instrumentos de inversión alternativos, en la estructuración y planificación de planes de pensiones y en fiscalidad. El Sr. Lubetzky aporta una perspectiva empresarial e innovadora con la que siempre trata de crear nuevas formas de beneficiar a los grupos de interés de IBI, incluyendo clientes, socios, accionistas y empleados.

El Sr. Lubetzky es licenciado en Economía por la Universidad de Tel Aviv. Es titular de una licencia de gestión de inversiones expedida por la Autoridad de Valores de Israel (Israel Securities Authority) y de una licencia de agente de seguros de pensiones expedida por el Ministerio de Hacienda israelí.

– D. Rafael Goldfeld (Secretario y miembro del consejo de administración)

El Sr. Goldfeld es Secretario y miembro del Consejo de Administración desde el 21 de junio de 2021.

Previamente, el Sr. Goldfeld ha sido consejero delegado y consejero de compañías de inversión inmobiliaria en Europa occidental habiendo cofundado compañías de inversión inmobiliaria en Europa y en los Estados Unidos de América, incluyendo una SOCIMI española.

Con anterioridad, el Sr. Goldfeld ha trabajado en asuntos corporativos, comerciales, de "private equity", "venture capital", "project finance" y fusiones y adquisiciones tanto nacionales como internacionales. El Sr. Goldfeld ha asesorado a algunas de las mayores empresas públicas y privadas e inversores institucionales de Israel y ha liderado negociaciones comerciales en representación de algunas de las mayores empresas de Israel.

El Sr. Goldfeld es licenciado en Derecho y Asuntos Internacionales por la Universidad Hebrea de Jerusalén.

– D. Ohad Kleiner (Miembro del consejo de administración)

El Sr. Kleiner es miembro del Consejo de Administración desde el 21 de junio de 2021.

El Sr. Kleiner ha sido socio en la creación y gestión de una SOCIMI española y ha iniciado y dirigido proyectos de inversión inmobiliaria en España y en Europa occidental, desarrollando numerosas relaciones con organismos financieros y de inversión en tales territorios. Con anterioridad asesoró a los



principales bancos e inversores institucionales de Israel en complejas operaciones financieras y de fusiones y adquisiciones. Asimismo, cuenta con una gran experiencia en la ejecución de proyectos operativos complejos y en la gestión de riesgos.

El Sr. Kleiner es licenciado en Derecho por el College of Management Academic Studies de Israel.

#### 4- ÁREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

El 9 de agosto de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el "Gestor"), en virtud del cual el Gestor se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad, entre los que se incluyen cualesquiera bienes inmuebles de la Sociedad así como las acciones o participaciones de las que la Sociedad sea titular en otras sociedades propietarias de bienes inmuebles. Cualquier elemento relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables es analizado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, se propone al Consejo de Administración para su aprobación. El Consejo resuelve, con base en toda la información anterior, si procede aprobar o no cada operación. En el marco de potenciales inversiones o desinversiones se realiza una *Due Diligence* Técnica, Legal, Fiscal, Financiera y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar. Adicionalmente, se solicita una valoración a una entidad de reconocido prestigio con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

#### 5- ÁREA JURÍDICA

En el área jurídica, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con los inmuebles y su explotación, la Sociedad cuenta con asesoramiento legal contratando, cuando lo estima oportuno, los servicios de despachos de abogados de reconocido prestigio. Estos servicios incluyen la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros y según cada caso.

El asesor jurídico tiene la misión de velar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento en relación con los asuntos para los que se contratan sus servicios, así como, en su caso, de identificar los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en BME Growth ("BME"), las relaciones con accionistas, el proveedor de liquidez y el asesor registrado, la publicación de Otras Informaciones



Relevantes e Informaciones Privilegiadas, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta por parte de la Sociedad.

## 6- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con Foco Gestión Integral, S.L., que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos y *reporting*, entre otros servicios accesorios a los anteriores. La Sociedad es auditada por ERNST & YOUNG, S.L.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma semestral sobre una base de una revisión limitada a junio de cada año y de forma anual sobre una base de un informe de auditoría anual cada cierre de ejercicio. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como base los criterios internacionales IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles cada doce meses. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

## 7- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la Sociedad.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento a cualquiera de sus asesores la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

## 8- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El Consejo de Administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad serían los siguientes:

1. *Riesgos vinculados a la gestión por parte de un tercero y dependencia del Gestor*
2. *Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés*

3. *Riesgos vinculados con la concentración significativa de clientes*
4. *Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad*
5. *Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera*
6. *Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad*
7. *Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan a la actividad ordinaria de la Sociedad*

## 9- COMUNICACIONES AL MERCADO

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Otras Informaciones Relevantes y las Informaciones Privilegiadas que, de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME.

De cara al cumplimiento de las obligaciones como sociedad cotizada en BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- iii. Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- v. Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- vi. Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.



viii. Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la webde la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de comunicación al mercado, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.

**ANEXO II. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023,  
JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA**

## 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".

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST L

ERNST & YOUNG, S.L.

María Teresa Pérez Bartolomé

2023 Núm. 01/23/20805  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....

Sello distintivo de otras actuaciones

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)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2023(*)</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>95.384.568</b>	<b>96.883.086</b>
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.197.540</b>	<b>3.039.163</b>
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>101.582.108</b>	<b>99.922.249</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>47.697.901</b>	<b>45.037.307</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>46.038.680</b>	<b>43.305.744</b>
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
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>6.1 y 8.5</b>	<b>1.659.221</b>	<b>1.731.563</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>46.064.522</b>	<b>46.008.833</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>7.819.685</b>	<b>8.876.109</b>
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
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>101.582.108</b>	<b>99.922.249</b>

(\*)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			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.1</b>	<b>2.766.140</b>	<b>684.369</b>
Prestación de servicios		2.766.140	684.369
<b>Gastos de personal</b>	<b>11.2</b>	<b>(45.391)</b>	<b>(21.533)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(37.629)	(16.369)
Cargas sociales		(7.762)	(5.164)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.526.258)</b>	<b>(1.235.454)</b>
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)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(253.797)</b>	<b>(284.127)</b>
Gastos financieros	11.4	(1.336.002)	(137.895)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.336.002)</b>	<b>(137.895)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.589.799)</b>	<b>(422.022)</b>
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>		<b>(1.589.799)</b>	<b>(422.022)</b>
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		(1.589.799)	(422.022)
Resultado del período atribuido a socios externos		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
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 (*)
<b>Resultado consolidado del período (I)</b>		<b>(1.589.799)</b>	<b>(422.022)</b>
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)	
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>		<b>(107.372)</b>	<b>(48.487)</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)</b>		<b>(1.697.171)</b>	<b>(470.509)</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>		<b>(1.697.171)</b>	<b>(470.509)</b>
<b>Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos</b>			<b>-</b>

(\*)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 ejerc. 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
<b>Saldo al 1 de enero de 2022 (*)</b>	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
<b>Saldo al 30 de junio de 2022 (*)</b>	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 ejer. 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
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	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)	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2023 (*)</b>	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 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
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)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>576.089</b>	<b>(10.269.004)</b>
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
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(862.323)</b>	<b>(43.172)</b>
Pagos de intereses		(862.323)	(43.172)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.988.321)</b>	<b>(10.887.795)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
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)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(3.946)</b>	<b>(57.009.061)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>5.755.603</b>	<b>13.757.023</b>
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
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		<b>(3.735.079)</b>	<b>39.356.592</b>
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)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>2.020.524</b>	<b>53.113.615</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(28.257)</b>	<b>(14.783.241)</b>
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



Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período 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.



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

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.



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

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 (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
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.

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

IBI LION está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 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
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>(0,02)</b>

##### 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
<b>TOTAL</b>	<b>93.052.000</b>	-	<b>(26.710)</b>	-	<b>(1.448.290)</b>	<b>91.577.000</b>

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

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
Lliria (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
Llíria (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 Llíria 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
<b>TOTAL</b>	<b>32.426.452</b>	<b>34.700.507</b>



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
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
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
	<b>3.798.195</b>	<b>3.798.195</b>	<b>3.821.512</b>	<b>3.821.512</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
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
	<b>358.277</b>	<b>358.277</b>	<b>496.587</b>	<b>496.587</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.156.472</b>	<b>4.156.472</b>	<b>4.318.099</b>	<b>4.318.099</b>

### 6.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>3.798.195</b>	<b>3.821.512</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	318.994	412.227
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	39.283	84.360
<b>TOTAL</b>	<b>358.277</b>	<b>496.587</b>

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.



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

- 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.

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>(846.155)</b>	<b>2.362.020</b>	<b>(35.030)</b>	<b>1.481.797</b>

### **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
<b>TOTAL</b>	<b>1.731.563</b>	<b>(72.342)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.659.221</b>

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
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
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>53.374.171</b>	<b>54.356.662</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>7.309.649</b>	<b>946.866</b>	<b>1.312.966</b>	<b>23.819.093</b>	<b>761.029</b>	<b>19.224.568</b>	<b>46.064.522</b>	<b>53.374.171</b>

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

(Euros)	Corriente		No corriente				Mayor de 5 años	Total 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				
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	
<b>TOTAL</b>	<b>8.347.829</b>	<b>527.747</b>	<b>1.122.225</b>	<b>1.379.839</b>	<b>23.528.803</b>	<b>19.450.219</b>	<b>46.008.833</b>	<b>54.356.662</b>	



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
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>42.885.375</b>	<b>41.745.776</b>	<b>1.139.600</b>
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
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>139.071</b>	<b>-</b>	<b>139.072</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(1.977.314)</b>	<b>(1.564.833)</b>	<b>(412.483)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>41.047.132</b>	<b>40.180.943</b>	<b>866.189</b>

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
<b>Préstamos hipotecarios</b>			<b>43.951.125</b>	<b>42.990.000</b>	<b>961.125</b>
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
<b>Intereses devengados pendientes de pago</b>			<b>117.881</b>	<b>-</b>	<b>117.881</b>
<b>Gastos de formalización de deudas</b>			<b>(2.864.746)</b>	<b>(2.864.746)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>41.204.260</b>	<b>40.125.254</b>	<b>1.079.006</b>

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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Fianzas recibidas	764.776	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.118.803	5.118.803
<b>TOTAL</b>	<b>5.883.579</b>	<b>5.883.579</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros a corto plazo	3.495.981	3.902.228
<b>TOTAL</b>	<b>3.495.981</b>	<b>3.902.228</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>2.947.479</b>	<b>3.266.595</b>

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
<b>Créditos fiscales</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	15.805	-
<b>TOTAL</b>	<b>15.805</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos fiscales</b>		
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)
<b>TOTAL</b>	<b>(146.175)</b>	<b>(86.263)</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>2.766.140</b>	<b>684.369</b>

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	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.766.140</b>	<b>684.369</b>

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>45.391</b>	<b>21.533</b>



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 empleados en el período	Número medio de personas con Discapacidad >33% 33% empleadas en el período
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30/06/2022</b>					
Empleados	1	-	1	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>1.389.052</b>	<b>1.234.820</b>

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)	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.336.002</b>	<b>137.895</b>

## 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)
<b>TOTAL</b>	<b>(2.737.815)</b>	<b>(2.477.126)</b>

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)
<b>TOTAL</b>	<b>(942.079)</b>	<b>(1.057.546)</b>

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.

### 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**