

**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 2023**



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 2023, la cuenta de resultados separada, el estado del resultado global, 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 2023, 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 2023 un importe de 92.354 miles de euros, que representa el 91% del total Activo, correspondiente al valor neto contable de 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 encuentran recogidos en las notas 3.2 y 6 de las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

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, 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 las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas 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 las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas adjuntas, 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 las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas.

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 las notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 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 sí, 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.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/07782
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

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

4 de abril de 2024

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 2023

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		95.467.996	96.883.086
Inmovilizado material		8.403	9.574
Inversiones inmobiliarias	6	92.354.000	93.052.000
Inversiones financieras a largo plazo	7	3.105.593	3.821.512
ACTIVO CORRIENTE		6.336.185	3.039.163
Existencias		33.919	639.242
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		703.416	412.227
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	6.272	412.227
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	4.918	-
Accionistas por desembolsos exigidos	7	692.226	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	84.360
Otros activos financieros corto plazo		-	84.360
Periodificaciones a corto plazo		41.574	31.955
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	5.557.276	1.871.379
Tesorería		2.557.276	1.871.379
Otros activos líquidos equivalentes		3.000.000	-
TOTAL ACTIVO		101.804.181	99.922.249
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	9	49.406.780	45.037.307
FONDOS PROPIOS		48.479.790	43.305.744
Capital	9.1	46.301.660	40.601.604
Prima de emisión	9.2	1.457.160	58.969
Reservas	9.3	4.129.783	(351.827)
Acciones propias	9.5	(73.302)	(70.694)
Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(2.714.409)	(494.328)
Otras aportaciones de socios	9.4	-	1.200.000
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	5	(621.102)	2.362.020
Ajustes por cambio de valor	7.1 y 9.6	926.990	1.731.563
PASIVO NO CORRIENTE		45.617.121	46.008.833
Deudas a largo plazo		45.617.121	46.008.833
Deudas con entidades de crédito largo plazo	10	39.629.523	40.125.254
Otros pasivos financieros largo plazo	10	5.987.598	5.883.579
PASIVO CORRIENTE		6.780.280	8.876.109
Deudas a corto plazo		2.546.963	4.981.234
Deudas con entidades de crédito corto plazo	10	1.082.087	1.079.006
Otros pasivos financieros	10	1.464.876	3.902.228
Deudas entidades vinculadas corto plazo	10	-	100.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.124.487	3.352.858
Acreedores varios	10	3.964.396	3.263.998
Personal	10	-	2.597
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	160.091	86.263
Periodificaciones a corto plazo		108.830	442.017
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		101.804.181	99.922.249

Las notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados separada consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	5.336.513	2.847.666
Otros ingresos de explotación	12.2	115.820	-
Gastos de personal	12.3	(119.876)	(44.382)
Otros gastos de explotación	12.4	(2.911.740)	(2.644.769)
Amortización de inmovilizado		(1.187)	(1.685)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(671.290)	3.373.881
Otros resultados		38	(2.969)
		1.747.578	3.527.742
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros		24.666	-
Gastos financieros	12.5	(2.393.346)	(1.165.474)
Diferencias de cambio		-	(248)
		(2.368.680)	(1.165.722)
RESULTADO FINANCIERO			
		(621.102)	2.362.020
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
		(621.102)	2.362.020
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO			
Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		(621.102)	2.362.020
Resultado del período atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción	5	(0,013)	0,074

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 2023.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

I) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Notas	31.12.2023	31.12.2022
Resultado consolidado del período (I)	(621.102)	2.362.020
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		
Gastos por ampliación de capital y otros (Nota 9.3)	(101.452)	(507.912)
Por valoración de instrumentos financieros (Nota 7.1)	(804.573)	1.731.563
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	(906.025)	1.223.651
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Por coberturas de flujos de efectivo (Nota 7.1)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos (I+II+III)	(1.527.127)	3.585.671
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante	(1.527.127)	3.585.671
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos atribuidos a socios externos	-	-

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 2023.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

II) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.5)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.6)	Total
Saldo al 1 de enero de 2022 (*)	22.410.000	(70.000)		-	-	-	(268.243)	-	22.071.757
Ingresos y gastos reconocidos	-	(507.912)		-	-	-	2.362.020	1.731.563	3.585.671
Aumentos de capital	20.100.317	-	58.969	-	-	-	-	-	20.159.286
Reducciones de capital	(1.908.713)	-	-	-	-	-	-	-	(1.908.713)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(70.694)	-	-	(70.694)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	226.085	-	(494.328)	1.200.000	-	268.243	-	1.200.000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	40.601.604	(351.827)	58.969	(494.328)	1.200.000	(70.694)	2.362.020	1.731.563	45.037.307

(*) No auditado (ver nota 2.2)

	Capital (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.3)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Resultado negativo de ejer. Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 9.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 9.5)	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor (Nota 9.6)	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	40.601.604	(351.827)	58.969	(494.328)	1.200.000	(70.694)	2.362.020	1.731.563	45.037.307
Ingresos y gastos reconocidos	-	(101.452)	-	-	-	-	(621.102)	(804.573)	(1.527.127)
Aumentos de capital	8.564.645	-	1.388.191	-	(1.200.000)	-	-	-	8.762.836
Reducciones de capital	(2.864.589)	-	-	-	-	-	-	-	(2.864.589)
Operaciones con acciones de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(2.608)	-	-	(2.608)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	4.583.062	-	(2.220.081)	-	-	(2.362.020)	-	961
Saldo al 31 de diciembre de 2023	46.301.660	4.129.783	1.457.160	(2.714.409)	-	(73.302)	(621.102)	926.990	49.406.780

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 2023.

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

		31.12.2023	31.12.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(621.102)	2.362.020
Ajustes del resultado		3.041.151	(2.206.474)
Amortización del inmovilizado		1.187	1.685
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	6	671.290	(3.373.881)
Ingresos financieros		(24.666)	-
Gastos financieros	12.5	2.393.346	1.165.474
Diferencias de cambio		-	248
Cambios en el capital corriente		1.835.149	211.327
Existencias		520.005	(618.146)
Deudores y otras cuentas a cobrar		402.619	(358.630)
Otros activos corrientes		69.813	(10.373)
Acreedores y otras cuentas a pagar		700.398	2.850.861
Otros pasivos corrientes		703.211	267.821
Otros activos y pasivos no corrientes		(560.897)	(1.920.206)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.199.504)	(91.304)
Pagos de intereses		(2.224.170)	(91.304)
Cobros de intereses		24.666	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.055.700	275.569
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-	(74.217.779)
Inmovilizado material		-	340
Inversiones inmobiliarias	6	-	(74.218.119)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por inversiones		26.710	-
Inversiones inmobiliarias	6	26.710	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		26.710	(74.217.779)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.568.716	18.871.967
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	6.571.324	18.871.967
Adquisición instrumentos de patrimonio propio	9	(2.608)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros		(4.965.229)	41.016.253
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	10	-	33.670.253
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	-	100.000
Otras deudas	10	-	9.046.000
Devolución y amortización de		(4.965.229)	-
Deudas con entidades de crédito	10	(961.125)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	(100.000)	-
Otras deudas	10.2	(3.904.104)	(1.800.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		1.603.487	59.888.219
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		3.685.897	(14.053.991)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.871.379	15.925.370
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	5.557.276	1.871.379

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 2023.

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 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:

- 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;
- 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;
- 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);
- 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
- 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.

Con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Dominante ha constituido la sociedad IBI LION LAVIE, S.L.U., (en adelante "LAVIE") 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.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre 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
IBI Lion Lavie 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.

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 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 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.

Con fecha 29 de agosto de 2023, el socio único de LAVIE aprobó el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 29 de agosto de 2023.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMI (en adelante la "Ley de SOCIMI").

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

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

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

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

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

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

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

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 2023

- o 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.
- o 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 2023 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 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.

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 2023

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en el ejercicio anterior, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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 su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

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 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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 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. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados separada consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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 2023. 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.

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 2023

- 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 2023 y 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

2.7. Fondo de maniobra negativo

El grupo presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2023 por importe de 444.095 euros (5.836.946 negativos a 31 de diciembre de 2022), como consecuencia de la operativa del negocio. No obstante, 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

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 2023

incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Arrendamientos

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

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 2023

prestación.

- El Grupo como arrendatario

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

- Arrendamientos de activos de bajo valor

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

- El Grupo como arrendador

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

Al 31 de diciembre de 2023 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:

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 2023

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

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

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

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

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado 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.

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 2023

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.

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 2023

3.5. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

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

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

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

Valoración posterior

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

Préstamos y créditos

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

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

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

Cancelación

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

3.6. Instrumentos financieros derivados de cobertura

Reconocimiento inicial y valoración posterior

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

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

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

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

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, el elemento cubierto, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en que el Grupo evaluará si la relación de cobertura cumple los requisitos de eficacia de la cobertura

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 2023

(junto con su análisis de las causas de ineficacia de la cobertura y el modo de determinar la ratio de cobertura). Una relación de cobertura califica para la contabilidad de cobertura si cumple con todos los requisitos de eficacia siguientes:

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

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

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

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

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

3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

3.8. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2023

ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

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

3.12. Transacciones con partes vinculadas

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

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

3.13. Acciones propias

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

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

3.14. Indemnizaciones por despido

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

3.15. Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nivel 1 - Valores de colización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

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 2023

- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

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

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

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

Valoración de valor razonable utilizada (Euros)						
31/12/2023	Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos	Variables significativas observables	Variables significativas no observables	
			(Nivel 1)	(Nivel 2)	(Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable						
	Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	31/12/2023	92.354.000	-	-	92.354.000
	Derivados (Nota 7)	31/12/2023	926.990	-	-	926.990

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

No ha habido traspasos de nivel 1 a nivel 2 durante el ejercicio 2023.

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.

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 2023

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.

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 2023

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 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)	2023
Base de aplicación	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.127.362)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.127.362)

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:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de 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.
- 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	(621.102)	2.362.020
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	47.287.410	31.888.923
Resultado básico por acción (euros)	(0,013)	0,074

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 2023

Resultado diluido por acción

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

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 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 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Cambios en valor razonable	31/12/2023
Terrenos	20.342.187	-	-	-	-	20.342.187
Construcciones	72.709.813	-	(26.710)	-	(671.290)	72.011.813
TOTAL	93.052.000	-	(26.710)	-	(671.290)	92.354.000

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

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

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 adquirió 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 ascendieron a 1.158 miles de euros.

Por último, con fecha 28 de septiembre de 2022, SANTA formalizó 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 ascendieron a 609 miles de euros. Estas adquisiciones fueron financiadas mediante una combinación de financiación de terceros y de recursos propios.

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 2023

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

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

31 de diciembre de 2023	Yields netas de salida	Tasa de descuento
Fuencarral 22 (Alcobendas)	6,00%	8,25%
Lliria (Valencia)	5,75%	8,00%
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	6,70%	8,70%
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	6,00%	8,00%
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	6,70%	9,00%
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	7,00%	9,00%
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	6,95%	8,95%
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	6,25%	8,25%
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6,10%	8,10%

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) 31/12/2023	Valor contable	-0,25% en yields netas de salida	+0,25% en yields netas de salida
Fuencarral 22, (Alcobendas)	16.072.000	16.458.000	15.749.000
Lliria	56.760.000	58.188.000	55.450.000
Sucursal Bancaria - Carretera María Zambrano Nº3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.176.000	2.219.000	2.136.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret Nº 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.090.000	2.140.000	2.045.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada Nº4, Toledo.	1.306.000	1.332.000	1.282.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard Nº4, Don Benito, Badajoz.	1.414.000	1.440.000	1.390.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución Nº76, Coslada, Madrid.	4.710.000	4.798.000	4.629.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe Nº59, Zaragoza.	1.298.000	1.327.000	1.271.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería Nº4, Valladolid.	6.528.000	6.679.000	6.389.000

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 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	57.355.000	59.244.000	55.869.000
Sucursal Bancaria - Carretera Maria Zambrano N°3, Rivas Vaciamadrid, Madrid.	2.166.000	2.211.000	2.124.000
Sucursal Bancaria - Calle Nazaret N° 2A – 2B, L'Hospitalet de Llobregat, Cataluña.	2.083.000	2.083.000	2.083.000
Sucursal Bancaria - Calle Duque de Ahumada N°4, Toledo.	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Sucursal Bancaria - Calle Groizard N°4, Don Benito, Badajoz.	1.410.000	1.437.000	1.386.000
Sucursal Bancaria - Avenida Constitución N°76, Coslada, Madrid.	4.686.000	4.686.000	4.686.000
Sucursal Bancaria - Calle Sobrarbe N°59, Zaragoza.	1.296.000	1.325.000	1.269.000
Sucursal Bancaria - Calle Mantería N°4, Valladolid.	6.512.000	6.668.000	6.369.000

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

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con otros gastos de explotación por importe de 115.820 euros (Nota 12.4) (1.087.000 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)	31/12/2023	31/12/2022
Hasta un año	5.373.003	4.972.446
Entre uno y cinco años	21.492.012	19.889.782
Más de cinco años	5.128.157	9.838.279
TOTAL	31.993.172	34.700.507

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativos han ascendido a 5.337 miles de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (ver Nota 12.1) (2.848 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

(Euros)	Créditos, derivados y otros 31/12/2023	Total 31/12/2023	Créditos, derivados y otros 31/12/2022	Total 31/12/2022
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	2.177.645	2.177.645	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	927.948	927.948	1.647.203	1.647.203
	3.105.593	3.105.593	3.821.512	3.821.512
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	698.498	698.498	412.227	412.227
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas	-	-	84.360	84.360
	698.498	698.498	496.587	496.587
TOTAL	3.804.091	3.804.091	4.318.099	4.318.099

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 2023

(Euros)	Créditos, derivados y otros 31/12/2023	Total 31/12/2023	Créditos, derivados y otros 31/12/2022	Total 31/12/2022
Activos financieros a largo plazo				
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1)	2.177.645	2.177.645	2.174.309	2.174.309
Derivados (Nota 7.1)	927.948	927.948	1.647.203	1.647.203
	3.105.593	3.105.593	3.821.512	3.821.512
Activos financieros a corto plazo				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	6.272	6.272	412.227	412.227
Accionistas por desembolsos exigidos (Nota 9)	692.226	692.226	-	-
Derivados (Nota 7.1)	-	-	84.360	84.360
	698.498	698.498	496.587	496.587
TOTAL	3.804.091	3.804.091	4.318.099	4.318.099

7.1. Activos financieros a largo y corto plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a largo plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	927.948	1.647.203
Fianzas (de arrendamiento) constituidas a largo plazo	758.337	753.901
Depósitos constituidos a largo plazo	1.419.309	1.420.408
TOTAL	3.105.593	3.821.512
Activos financieros a corto plazo		
Activos por derivados financieros, instrumentos de cobertura	-	84.360
Accionistas por desembolsos exigidos	692.226	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.272	412.227
TOTAL	698.498	496.587

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene contratado una opción de tipo de interés ("CAP"), que cubren el 80% del nominal vivo del contrato de préstamo sobre el activo ubicado en Llíria, Valencia con un tipo de interés máximo del 1,25%. Este contrato de opción sobre tipos de interés tiene vencimiento el 2 de junio de 2027.

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

El Grupo ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2023 en 926.990 euros (a 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.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 el grupo tenía contratado una opción de tipo de interés ("CAP"), que cubría el 100% del nominal vivo del contrato del préstamo sobre los activos propiedad de SANTA, el mismo venció el 20 de agosto de 2023.

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

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 (Nota 10).

Por otro lado, el importe registrado en el epígrafe "Accionistas por desembolsos exigidos" se corresponde con el importe efectivo (nominal más prima de emisión) de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 18 de diciembre de 2023, que ha sido inscrita en el Registro Mercantil a 26 de enero de 2024 y se encontraba, por tanto, a 31 de diciembre de 2023 pendiente de desembolsar (Nota 9).

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La cuenta "tesorería" 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 2023 es 2.557.276 euros (1.871.379 euros a 31 de diciembre de 2022). No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Asimismo, en la cuenta "otros activos líquidos equivalentes" se contabilizan dos imposiciones a corto plazo que la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente LEOPARD han constituido con fecha 6 de diciembre de 2023, por

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 2023

importe 2.000.000 y 1.000.000 de euros respectivamente, con Caixabank a un tipo de interés medio de 3,43% y vencimiento el 6 de enero de 2024.

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, dividida 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 IBI LION quedó fijado en 22.410.000 euros.

Las operaciones societarias producidas durante 2022 fueron 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 ascendieron a 48 miles de euros.
- Asimismo, el 9 de marzo 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, 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 de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el capital social en importe nominal máximo de 100.000.000 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 5.955.850 euros, 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 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 estaba compuesto por 42.510.317 acciones nominativas de 0,9551 euro de valor nominal cada una.

Las operaciones societarias producidas durante 2023 fueron las siguientes:

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 2023

- 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 de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 2.352.080 euros (2.023.847 euros de nominal, más 328.232 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 2.118.990 nuevas acciones. El 1 de marzo de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Con fecha 10 de mayo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, actuando al amparo de la autorización que, de acuerdo con el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, le fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de noviembre de 2022, aprobó una ampliación de capital, mediante emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones de la Sociedad, de 0,9551 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Asimismo, acordó que las nuevas acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,11 euros. El 12 de junio de 2023 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 4.612.845 euros (3.969.124 euros de nominal, más 643.720 euros de prima de emisión) 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 Accionistas. El 8 de septiembre de 2023 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.
- 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 (1.977.868 euros de nominal, más 327.820 euros de prima de emisión) 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.
- El 18 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 0,926447 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 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros. El 15 de enero de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 692.226 euros (593.806 euros de nominal, más 98.420 euros de prima de emisión) mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 nuevas acciones. El 26 de enero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento.
- Por otro lado, el 21 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante aprobó, bajo el punto Primero de su orden del día, una reducción del capital social de la Sociedad Dominante mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,028447 euros y en una cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.466.752 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. Esta reducción de capital se encuentra a 31 de diciembre de 2023 pendiente de devolución a los Accionistas (Nota 10.2). El 21 de febrero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 46.301.660 euros, dividido en 51.560.869 acciones de 0,898 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.

Asimismo, durante el ejercicio se han incurrido en 101.452 euros relacionados con gastos relativos a las ampliaciones de capital descritas anteriormente (507.912 euros a 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 2023

A 31 de diciembre 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.	
	31/12/2023	31/12/2022
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	29,46%	35,29%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	7,86%	9,41%
Gil Sobol	<5%	5,57%

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 2023 se ha producido un incremento en la prima de emisión de 1.398.191 euros con motivo del desembolso de los aumentos de capital descritos (58.969 euros en el ejercicio 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 2023 la reserva legal de la Sociedad Dominante 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 y los resultados negativos de ejercicios anteriores durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

(Euros)	Saldo al 31/12/22	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (Nota 9.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/23
Reservas voluntarias	(577.912)	-	(101.452)	-	(679.364)
Reservas de sociedades consolidadas	226.085	-	-	4.583.062	4.809.147
Resultados de ejercicios anteriores	(494.328)	(2.220.081)	-	-	(2.714.409)
TOTAL	(846.155)	(2.220.081)	(101.452)	4.583.062	1.415.374

Al 31 de diciembre de 2023, las reservas voluntarias recogen los gastos correspondientes a las distintas ampliaciones y reducción de capital llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio.

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 (Nota 9.1)	Otras variaciones	Saldo al 31/12/22
Reservas voluntarias	(70.000)	-	(507.912)	-	(577.912)
Reservas de sociedades consolidadas	-	-	-	226.085	226.085
Resultados de ejercicios anteriores	-	(494.328)	-	-	(494.328)
TOTAL	(70.000)	(494.328)	(507.912)	226.085	(846.155)

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.

9.4. Aportaciones de socios

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 2023

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 2.352.080 euros (2.023.847 euros de importe nominal y 328.232 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 llevó a cabo en enero de 2023 (ver Nota 8.1).

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 quedó resuelto con fecha 19 de enero de 2023.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante adquirió 4.348 acciones a un precio medio de 1,13 euros por acción, y vendió 10.196 acciones a un precio medio de 1,15 euros por acción. Adicionalmente se ha incrementado en 11.000 euros el coste de la autocartera, con motivo de la devolución de las acciones que tenía en préstamo para autocartera. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera asciende a 73.302 euros.

Durante el ejercicio 2022, IBI LION vendió 35.800 acciones propias a un precio medio de 1,06 euros por acción y compró 8.800 acciones a un precio medio de 1,12 euros por acción. A 31 de diciembre de 2022, cuenta con un total de 73.000 acciones de un precio medio de 0,97 euros de valor unitario, ascendiendo su saldo en autocartera a 70.604 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 31/12/22	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 31/12/23
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7.1)	1.731.563	(804.573)	-	-	-	926.990
TOTAL	1.731.563	(804.573)	-	-	-	926.990

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

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 2023

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	45.617.121	46.008.833
Deudas con entidades de crédito largo plazo (Nota 10.1)	39.629.523	40.125.254
Otros pasivos financieros largo plazo (Nota 10.2)	5.987.598	5.883.579
	45.617.121	46.008.833
Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivos financieros a coste amortizado	6.511.359	8.347.829
Deudas con entidades de crédito corto plazo (Nota 10.1)	1.082.087	1.079.006
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10.3)	3.964.396	3.266.595
Deudas con entidades vinculadas a corto plazo (Nota 13.1)	-	100.000
Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 10.2)	1.464.876	3.902.228
	6.511.359	8.337.330
TOTAL	52.128.480	54.356.662

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023, 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	1.507.719	1.544.472	1.800.088	23.721.402	811.153	13.183.321	41.060.436	42.568.182	
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	5.987.598	5.987.598	5.987.598	
Otros pasivos financieros a corto plazo	1.464.876	-	-	-	-	-	-	1.464.876	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.964.396	-	-	-	-	-	-	3.964.396	
TOTAL	6.936.991	1.544.472	1.800.088	23.721.402	811.153	19.171.918	47.048.034	53.985.025	

El detalle de vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 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	1.079.006	1.338.584	1.544.083	1.800.088	23.721.402	14.585.863	42.990.000	44.069.006	
Otros pasivos financieros	3.902.228	11.600	11.600	11.600	11.600	5.837.179	5.883.579	9.785.807	
Deudas con empresas vinculadas	100.000	-	-	-	-	-	-	100.000	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.266.595	-	-	-	-	-	-	3.266.595	
TOTAL	8.347.829	1.350.164	1.555.683	1.811.688	25.544.690	20.423.042	48.873.579	57.221.408	

10.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Tipo de deuda	Tipo nominal	Año de voto.	Saldo pendiente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios			42.399.000	41.060.436	1.338.564
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.157.436	342.564
ING Bank (Inmueble Llíria, Valencia)	Euribor +1,75%	2027	25.785.000	24.975.000	810.000
Banco Santander (Sucursales)	3,70%	2037	9.114.000	8.928.000	186.000
Intereses devengados pendientes de pago			169.155		169.155
Gastos de formalización de deudas			(1.856.545)	(1.430.913)	(425.632)
TOTAL			40.711.610	39.629.523	1.082.087

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
---------------	--------------	--------------	-----------------	--------------	-----------

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 2023

Préstamos hipotecarios			43.951.125	42.990.000	961.125
CaixaBank (Inmueble Fuencarral 22, Alcobendas)	1,25%	2042	7.500.000	7.500.000	
ING Bank (Inmueble 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)	-
TOTAL			41.204.260	40.125.254	1.079.006

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

El 2 de junio de 2022, la sociedad dependiente LEOPARD, firmó un préstamo hipotecario para la financiación del inmueble de 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 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 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 2023 el Grupo cumple con los ratios que son aplicables a esa fecha.

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

10.2. Otros pasivos financieros

El detalle de estos pasivos es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros a largo plazo		
Fianzas recibidas	764.776	764.776
Otras deudas a largo plazo	5.222.822	5.118.803
TOTAL	5.987.598	5.883.579
Otros pasivos financieros a corto plazo		
Otros pasivos financieros corto plazo	1.464.876	3.902.228
TOTAL	1.464.876	3.902.228

Dentro de las fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 se incluyen las recibidas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 764.776 euros (764.776 euros a 31 de diciembre de 2022).

El 7 de septiembre de 2022, la sociedad dependiente SANTA, firmó un préstamo con Hachshara Insurance Company, LTD. El importe total del préstamo ascendió 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, a 31 de diciembre de 2023 se han devengado 178.235 euros en concepto de gastos financieros (Nota 12.5) (0 euros en el ejercicio 2022).

En el desglose de otros pasivos financieros a corto plazo se registraba a 31 de diciembre de 2022 principalmente 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 31 de diciembre de 2023 se ha amortizado toda la deuda que la Sociedad mantenía con Istra Prifact, LTD. El tipo de interés del préstamo era fijo y los intereses devengados durante el ejercicio han ascendido a 407.094 euros (ver Nota 12.5) (173.910 euros en el ejercicio 2022).

El saldo registrado en dicha cuenta a 31 de diciembre de 2023 principalmente se corresponde con el capital pendiente de desembolso relacionado con la reducción de capital aprobada el 21 de diciembre de 2023 por un total de 1.466.752 euros (ver Notas 9.1 y 13.1).

10.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros incluidos en este epígrafe 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 2023

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Acreedores varios	3.964.396	3.263.998
Personal, remuneraciones pendientes de pago	-	2.597
TOTAL	3.964.396	3.266.595

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

11. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créditos fiscales		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, deudora por IVA	232	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	4.686	-
TOTAL	4.918	-
Pasivos fiscales		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(10.095)	(5.193)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(147.801)	(79.654)
Organismos de la seguridad social, acreedores	(2.195)	(1.416)
TOTAL	160.091	(86.263)

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

11.1. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, al 31 de diciembre de 2023 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 2023 y 2022 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 2023 es 0% (0% en 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 2023

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 a 31 de diciembre de 2023 y 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	-	-	(621.102)	-	-	906.025
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos	-	-	(621.102)	-	-	906.025
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(671.290)	(671.290)	(804.573)	-	(804.573)
Base imponible (resultado fiscal) a 31 de diciembre de 2023	-	-	(1.292.392)	(804.573)	-	101.452

(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	-	-	-	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos	-	-	2.362.020	-	-	1.223.651
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	3.373.881	-	3.373.881	(1.731.563)	-	(1.731.563)
Base imponible (resultado fiscal) a 31 de diciembre de 2022	-	-	5.735.901	(1.731.563)	-	(507.912)

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

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

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

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

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

Sociedad	Reservas (Euros)	
	Reservas voluntarias	Total
Rentas sujetas al 0% o 19%		
IBI Lion SOCIMI, S.A.	(679.364)	(679.364)
IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.	(600)	600
IBI Lion Santa, S.L.U.	(361)	361
Rentas sujetas al tipo general		
No aplica	-	-

Las reservas de Ibi Lion SOCIMI, S.A. 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, 2022 y 2023 ejercicios en los cuales dicha sociedad ya se encontraba incluida en el régimen fiscal especial de la Ley de 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.*

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 2023

La Sociedad Dominante obtuvo resultados negativos en el ejercicio 2022 y por tanto no distribuyó dividendos durante el ejercicio 2023. En cuanto a las sociedades filiales:

(i) IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. distribuyó 172.515 euros con cargo a "dividendos a cuenta" y 863 euros con cargo a "dividendos".

(ii) IBI Lion Santa, S.L.U. distribuyó 3.246 euros con cargo a "dividendos".

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.

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

No aplica, ver comentarios en puntos anteriores.

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16.12.21	2021	Arrendamiento operativo	Fuencarral 22	Alcobendas, carretera de Fuencarral, Kilómetro 22	Nave industrial
02.06.22	2022	Arrendamiento operativo	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

f) *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
IBI Lion Lavie, S.L.U.	20 de junio de 2023	2023

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 2023

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	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

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.*

Durante el ejercicio 2023, no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamientos	5.336.513	2.847.666
TOTAL	5.336.513	2.847.666

A 31 de diciembre de 2023, el importe registrado en este epígrafe corresponde a las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo, por importe de 5.336.513 euros (2.847.666 euros a 31 de diciembre de 2022). La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Madrid	1.446.706	978.731
Valencia	3.101.364	1.739.708
Badajoz	288.261	16.099
Cataluña	103.697	20.440
Toledo	88.151	14.318
Valladolid	190.093	65.131
Zaragoza	118.240	13.239
TOTAL	5.336.513	2.847.666

12.2. Otros ingresos de explotación

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Otros ingresos de explotación	115.820	-
TOTAL	115.820	-

Al 31 de diciembre de 2023, el importe registrado en el epígrafe corresponde principalmente a la refacturación del impuesto sobre bienes inmuebles y otros gastos relativos al arrendamiento a los arrendatarios.

12.3. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Sueldos y salarios	90.051	33.738
Seguridad social a cargo de la empresa	16.791	10.644
Indemnizaciones	13.034	-
TOTAL	119.876	44.382

Los gastos de personal se deben, exclusivamente, a dos trabajadores, que formaban parte de la Sociedad Dominante.

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías 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 2023

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		
31/12/2023					
Empleados	-	-	-	2	-
TOTAL	-	-	-	2	-
31/12/2022					
Empleados	-	1	1	1	-
TOTAL	-	1	1	1	-

12.4. Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Arrendamientos y cánones	41.617	38.661
Reparaciones y conservación	3.377	1.475
Servicios de profesionales independientes	2.460.837	2.426.364
Primas de seguros	69.642	32.815
Servicios bancarios y similares	38.653	53.822
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	65.817	759
Suministros	3.874	2.911
Otros servicios	74.667	87.320
Otros tributos	153.256	642
TOTAL	2.911.740	2.644.769

Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora a 31 de diciembre de 2023 por importe de 1.870.809 euros (2.140.918 euros a 31 de diciembre de 2022) (ver Nota 13.1).

12.5. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Intereses de deudas con entidades vinculadas (Nota 13)	-	37.671
Intereses por deudas con entidades de crédito	2.272.356	953.893
Intereses de deudas por otros pasivos financieros (Nota 10.2)	585.329	173.910
Beneficios de instrumentos de cobertura (Nota 7)	(464.339)	-
TOTAL	2.393.346	1.165.474

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio 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 y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a partes no vinculadas.

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 2023

13.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Acreedores comerciales con entidades vinculadas	(3.709.470)	(2.377.126)
Deudas con entidades vinculadas (Nota 10)	-	(100.000)
Accionistas por desembolsos exigidos (Nota 7.1)	692.226	-
Otros pasivos financieros (Nota 10.2)	(1.466.752)	-
TOTAL	(4.483.996)	(2.477.126)

Por otro lado, el detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2023 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Servicios de profesionales independientes (Nota 12.3)	(1.889.159)	(2.140.918)
Intereses de deudas entidades vinculadas (Nota 12.4)	-	(37.671)
TOTAL	(1.889.159)	(2.178.589)

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 procedió a cancelar el mencionado préstamo.

Con fecha 9 de agosto de 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd (en adelante, la "Gestora") con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria del Grupo. Dentro de los servicios de profesionales independientes se encuentra registrada la comisión de gestión de la gestora por importe de 1.842.800 euros (2.140.918 euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 12.3). El saldo pendiente de pago por este concepto a cierre del ejercicio 2023 asciende a 3.709 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de Acreedores comerciales (2.377 miles de euros en 2022).

13.2. Administradores y alta dirección

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la alta Sociedad por la gestión de ésta.

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 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 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:

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 2023

- **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 2023 por importe de 444.095 euros (5.836.946 negativos a 31 de diciembre de 2022), como consecuencia de la operativa del negocio. No obstante, 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.
- **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)	2023	2022
Servicios de auditoría	65.743	63.520
Otros servicios distintos de auditoría	28.510	22.500
TOTAL	94.253	86.020

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)	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	10	17
Ratio de operaciones pagadas	10	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	80	69

(Euros)	2023	2022
Total pagos realizados	1.514.316	2.305.392
Total pagos pendientes	10.346	25.809
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.457.171	2.201.493
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	96%	95%

(Número de facturas)	2023	2022
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	411	405
Porcentaje sobre el total de facturas	96%	88%

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 2023

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades en el ejercicio 2023 y 2022 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Durante el ejercicio 2024 el Grupo realizará las acciones oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores de acuerdo con la normativa vigente.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 18 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 0,926447 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 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros. El 15 de enero de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 692.226 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 nuevas acciones. El 26 de enero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento (Nota 9).
- Por otro lado, el 21 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó, bajo el punto Primero de su orden del día, una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,028447 euros y en una cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.466.752,040443 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. El 21 de febrero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social. (Nota 9).

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

1.1. Estrategia

El grupo IBI Lion SOCIMI, S.A. (en adelante "Grupo IBI Lion" o "el Grupo"), es un grupo societario creado en enero de 2021 y 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%.

El Grupo se acogió al régimen especial de Sociedades Anónimas Colizadas 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 40.377 miles de euros.

Respecto a la financiación hipotecaria, al 31 de diciembre de 2023 los activos inmobiliarios se encuentran hipotecados con entidades bancarias, como garantía del préstamo, por un nominal pendiente de 42.399 miles de euros, equivalente a un Loan to Value medio de los activos del 45,9%.

1.3. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona el Grupo IBI Lion constituye una de las principales fortalezas 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 Grupo IBI Lion.
- Un gestor externo llamado IBI Lion Management Grupo, 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 importe neto de la cifra de negocios por importe de 5.366 miles de euros corresponde a ingresos por rentas procedentes de los activos que integran el portfolio del Grupo.

Grupo IBI Lion ha cerrado el ejercicio con un resultado negativo de -621 miles de euros. El resultado negativo incluye una variación negativa de -671 miles de euros en la valoración de los activos inmobiliarios respecto a la valoración del ejercicio anterior. No obstante, estos activos mantienen una plusvalía latente de 2.920 miles de euros por encima de su coste contable de adquisición (incluidos gastos).

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad 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 2023 por importe de 444.095 euros (5.836.946 negativos a 31 de diciembre de 2022), como consecuencia de la operativa del negocio. No obstante, 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.
- **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

IBI LION SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2023 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. Las sociedades participadas han repartido a favor la matriz la totalidad de los beneficios obtenidos, si bien, la Sociedad matriz no va a distribuir dividendos debido a la obtención de pérdidas en el ejercicio 2023.

6. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad matriz adquirió 4.348 acciones a un precio medio de 1,13 euros por acción, y vendió 10.196 acciones a un precio medio de 1,15 euros por acción. Adicionalmente se ha incrementado en 11.000 euros el coste de la autocartera, con motivo de la devolución de las acciones que tenía en préstamo para autocartera. Por tanto, a cierre del ejercicio el valor de su autocartera asciende a 73.302 euros.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías se detalla en la Nota 12.3 de las cuentas anuales.

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, el periodo medio de pago a proveedores ascendió a 10 días.

9. MEDIO AMBIENTE

Los Administradores 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

10. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- El 18 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 0,926447 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 1,08 euros (0,926447 euros de valor nominal y 0,153553 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del aumento fue fijado en 32.400.000 euros, con un importe nominal total máximo de 27.793.410 euros y una prima de emisión total máxima de 4.606.590 euros. El 15 de enero de 2024 se otorgó la correspondiente escritura, declarando ejecutado el aumento por un importe efectivo de 692.226 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 nuevas acciones. El 26 de enero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de ejecución del aumento (Nota 9).
- Por otro lado, el 21 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó, bajo el punto Primero de su orden del día, una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,028447 euros y en una cuantía total agregada, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción, de 1.466.752 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a los socios. El 21 de febrero de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital social. (Nota 9).

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 2023

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de IBI LION SOCIMI, S.A., con fecha 25 de marzo de 2024, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.

Madrid, 25 de marzo de 2024

D. David Lubetzky

D. Nadav Berkovitch

D. Rafael Goldfeld

D. Ohad Kleiner