

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS
ACCIONES DE**

IBI LION SOCIMI, S.A.



Junio de 2022

El presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) ha sido elaborado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) de la totalidad de las acciones de la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A. (“**IBI Lion**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”), siendo redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 1/2020**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el asesor registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 4/2020**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegramente y de forma exhaustiva el presente DIIM con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de número de identificación fiscal (N.I.F.) A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que IBI Lion cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular 1/2020.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que IBI Lion ha asumido por razón de su incorporación en BME Growth, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1.	RESUMEN	8
1.1	RESPONSABILIDAD SOBRE EL DOCUMENTO	8
1.2	INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN	8
1.3	PRINCIPALES FACTORES DE RIESGO	8
1.4	BREVE DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA, DEL NEGOCIO DEL EMISOR Y DE SU ESTRATEGIA	12
1.5	INFORMACIÓN FINANCIERA, TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS Y, EN SU CASO, PREVISIONES O ESTIMACIONES. RECOGERÁ LAS CIFRAS CLAVES QUE RESUMAN LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.....	15
1.6	ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS DEL EMISOR	17
1.7	COMPOSICIÓN ACCIONARIAL	18
1.8	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	18
1.9	INFORMACIÓN ADICIONAL	19
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO.....	20
2.1	PERSONA O PERSONAS QUE DEBERÁN TENER LA CONDICIÓN DE ADMINISTRADOR RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL DOCUMENTO. DECLARACIÓN POR SU PARTE DE QUE LA MISMA, SEGÚN SU CONOCIMIENTO, ES CONFORME CON LA REALIDAD Y DE QUE NO APRECIAN NINGUNA OMISIÓN RELEVANTE.	20
2.2	AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD.....	20
2.3	IDENTIFICACIÓN COMPLETA DE LA SOCIEDAD (NOMBRE LEGAL Y COMERCIAL, DATOS REGISTRALES, DOMICILIO, FORMA JURÍDICA DEL EMISOR, CÓDIGO LEI, SITIO WEB DEL EMISOR...) Y OBJETO SOCIAL ...	20
2.4	BREVE EXPOSICIÓN SOBRE LA HISTORIA DE LA EMPRESA, INCLUYENDO REFERENCIA A LOS HITOS MÁS RELEVANTES	22
2.5	RAZONES POR LAS QUE SE HA DECIDIDO SOLICITAR LA INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN EN BME GROWTH	25
2.6	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR, CON PARTICULAR REFERENCIA A LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA, A LAS CARACTERÍSTICAS DE SUS PRODUCTOS O SERVICIOS Y A SU POSICIÓN EN LOS MERCADOS EN LOS QUE OPERA	25
2.6.1	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)..	25
2.6.2	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	37
2.6.3	Información fiscal	38
2.6.4	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	44

2.6.5	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	44
2.7	ESTRATEGIA Y VENTAJAS COMPETITIVAS DEL EMISOR	48
2.8	BREVE DESCRIPCIÓN DEL GRUPO DE SOCIEDADES DEL EMISOR. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ACTIVIDAD DE LAS FILIALES CON EFECTO SIGNIFICATIVO EN LA VALORACIÓN O SITUACIÓN DEL EMISOR	50
2.9	EN SU CASO, DEPENDENCIA CON RESPECTO A PATENTES, LICENCIAS O SIMILARES.....	51
2.10	NIVEL DE DIVERSIFICACIÓN (CONTRATOS RELEVANTES CON PROVEEDORES O CLIENTES, INFORMACIÓN SOBRE POSIBLE CONCENTRACIÓN EN DETERMINADOS PRODUCTOS.....)	51
2.11	REFERENCIA A LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES QUE PUEDAN AFECTAR A LA ACTIVIDAD DEL EMISOR	52
2.12	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	52
2.12.1	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	52
2.12.2	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	56
2.12.3	Descripción de la política de dividendos	56
2.12.4	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor	59
2.12.5	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	59
2.13	INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS. EN LA MEDIDA EN QUE NO SE HAYAN REVELADO EN OTRA PARTE DEL DOCUMENTO Y CUANDO EL EMISOR HAYA PUBLICADO INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS, DE TIPO FINANCIERO Y/U OPERATIVO, O DECIDA INCLUIRLOS EN EL DOCUMENTO, DEBERÁ INCLUIRSE EN ESTE UNA DESCRIPCIÓN DE LOS INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS DEL EMISOR POR CADA EJERCICIO DEL PERIODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA. LOS INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS DEBEN CALCULARSE SOBRE UNA BASE COMPARABLE. CUANDO LOS INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS HAYAN SIDO EXAMINADOS POR LOS AUDITORES, DEBERÁ INDICARSE ESTE HECHO.....	59
2.14	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS EN CUANTO A PRODUCCIÓN, VENTAS Y COSTES DEL EMISOR DESDE EL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO HASTA LA FECHA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO....	60
2.15	PRINCIPALES INVERSIONES DEL EMISOR EN CADA UNO DE LOS EJERCICIOS CUBIERTOS POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA APORTADA (VER PUNTO 2.12 Y 2.14), EJERCICIO EN CURSO Y PRINCIPALES INVERSIONES FUTURAS YA COMPROMETIDAS A LA FECHA DEL DOCUMENTO. EN EL CASO DE QUE EXISTA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES PREVIA A LA INCORPORACIÓN, DESCRIPCIÓN DE LA FINALIDAD DE LA MISMA Y DESTINO DE LOS FONDOS QUE VAYAN A OBTENERSE.....	61
2.15.1	Principales inversiones del Emisor	61

2.15.2	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	61
2.16	INFORMACIÓN RELATIVA A OPERACIONES VINCULADAS.....	61
2.16.1	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:	61
	a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos	61
	b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos	61
	c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.....	61
2.17	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE CARÁCTER NUMÉRICO SOBRE INGRESOS Y COSTES FUTUROS.....	63
2.17.1	Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación	63
2.17.2	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	65
2.17.3	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	65
2.18	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS DEL EMISOR	66
2.18.1	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	66
2.18.2	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo	66
2.18.3	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	68
2.18.4	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento	68

2.18.5	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección	68
2.19	EMPLEADOS. NÚMERO TOTAL; CATEGORÍAS Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA.	69
2.20	NÚMERO DE ACCIONISTAS Y, EN PARTICULAR, DETALLE DE ACCIONISTAS PRINCIPALES, ENTENDIENDO POR TALES AQUELLOS QUE TENGAN UNA PARTICIPACIÓN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, IGUAL O SUPERIOR AL 5% DEL CAPITAL, INCLUYENDO NÚMERO DE ACCIONES Y PORCENTAJE SOBRE EL CAPITAL.	69
2.21	DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL CIRCULANTE	69
2.22	DECLARACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA COMPAÑÍA	70
2.23	FACTORES DE RIESGO	70
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	83
3.1	NÚMERO DE ACCIONES CUYA INCORPORACIÓN SE SOLICITA, VALOR NOMINAL DE LAS MISMAS. CAPITAL SOCIAL, INDICACIÓN DE SI EXISTEN OTRAS CLASES O SERIES DE ACCIONES Y DE SI SE HAN EMITIDO VALORES QUE DEN DERECHO A SUSCRIBIR O ADQUIRIR ACCIONES. ACUERDOS SOCIALES ADOPTADOS PARA SU INCORPORACIÓN	83
3.2	GRADO DE DIFUSIÓN DE LOS VALORES. DESCRIPCIÓN, EN SU CASO, DE LA POSIBLE OFERTA PREVIA A LA INCORPORACIÓN QUE SE HAYA REALIZADO Y DE SU RESULTADO	83
3.3	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS ACCIONES Y LOS DERECHOS QUE INCORPORAN. INCLUYENDO MENCIÓN A POSIBLES LIMITACIONES DEL DERECHO DE ASISTENCIA, VOTO Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES POR EL SISTEMA PROPORCIONAL	83
3.4	PACTOS PARASOCIALES ENTRE ACCIONISTAS O ENTRE LA SOCIEDAD Y ACCIONISTAS QUE LIMITEN LA TRANSMISIÓN DE ACCIONES O QUE AFECTEN AL DERECHO DE VOTO	85
3.5	COMPROMISOS DE NO VENTA O TRANSMISIÓN, O DE NO EMISIÓN, ASUMIDOS POR ACCIONISTAS O POR LA SOCIEDAD CON OCASIÓN DE LA INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN EN BME GROWTH	85
3.6	LAS PREVISIONES ESTATUTARIAS REQUERIDAS POR LA REGULACIÓN DEL MERCADO RELATIVAS A LA OBLIGACIÓN DE COMUNICAR PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS, PACTOS PARASOCIALES, REQUISITOS EXIGIBLES A LA SOLICITUD DE EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY Y CAMBIOS DE CONTROL DE LA SOCIEDAD	85
3.7	DESCRIPCIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA GENERAL	87
3.8	PROVEEDOR DE LIQUIDEZ CON QUIEN SE HAYA FIRMADO EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE LIQUIDEZ Y BREVE DESCRIPCIÓN DE SU FUNCIÓN	89
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	91
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	92
5.1	INFORMACIÓN RELATIVA AL ASESOR REGISTRADO INCLUYENDO LAS POSIBLES RELACIONES Y VINCULACIONES CON EL EMISOR	92
5.2	EN CASO DE QUE EL DOCUMENTO INCLUYA ALGUNA DECLARACIÓN O INFORME DE TERCERO EMITIDO EN CALIDAD DE EXPERTO SE DEBERÁ HACER CONSTAR, INCLUYENDO EL NOMBRE, DOMICILIO PROFESIONAL, CUALIFICACIONES Y, EN SU CASO, CUALQUIER INTERÉS RELEVANTE QUE EL TERCERO TENGA EN EL EMISOR	92
5.3	INFORMACIÓN RELATIVA A OTROS ASESORES QUE HAYAN COLABORADO EN EL PROCESO DE INCORPORACIÓN	93

6.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	94
ANEXO I:	COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN SOCIMI.....	95
ANEXO II:	CUENTAS ANUALES ABREVIADAS INDIVIDUALES DE IBI LION SOCIMI, S.A. E INFORME DEL AUDITOR PARA EL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021.....	96
ANEXO III:	INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD.....	97
ANEXO IV:	INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS ACTIVOS LA SOCIEDAD .	98
ANEXO V:	INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD	99

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020, la Sociedad ha elaborado el Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular, en relación con la incorporación de la totalidad de sus acciones en BME Growth.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al DIIM. En consecuencia, toda decisión de inversión en los valores negociables de la Sociedad debe estar basada en la consideración por parte del inversor del DIIM en su conjunto, así como de la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1 RESPONSABILIDAD SOBRE EL DOCUMENTO

Todos los miembros del Consejo de Administración de la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A., a saber, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld, D. Ohad Kleiner y D. Nadav Berkovitch, en su condición de miembros del consejo de administración de la Sociedad, debidamente facultados en virtud de los acuerdos adoptados el 2 de noviembre de 2021 por el entonces accionista único de la Sociedad y el 31 de mayo de 2022 por el consejo de administración de la Sociedad, asumen la responsabilidad del contenido del Documento Informativo, que ha sido elaborado de conformidad con lo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 20 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

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

1.2 INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020, la Sociedad encargó a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Copia del mencionado informe de valoración emitido el 20 de abril de 2022 se adjunta como Anexo III al Documento Informativo.

Tomando en consideración dicho informe de valoración independiente de la Sociedad descrito en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de Administración celebrado el 31 de mayo de 2022 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 1 euros, lo que supone valorar a la Sociedad en 28.077.143 euros.

1.3 PRINCIPALES FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar cualquier decisión de inversión en la Sociedad, los potenciales inversores deben analizar atentamente, además de toda la información incluida en el Documento Informativo, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 del DIIM, así como la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, podría llegar a tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

El presente apartado incluye un resumen de los principales riesgos descritos en el apartado 2.23 del DIIM que, actualmente, podrían considerarse específicos de la Sociedad e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, la Sociedad no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación. Es posible que los riesgos aquí descritos no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se hayan incluido en el Documento Informativo. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los

resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

Los potenciales inversores deben analizar con detalle si la inversión en la Sociedad es adecuada para ellos, tomando en consideración sus circunstancias personales y, entre otros, la información contenida en el Documento Informativo. En consecuencia, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores financieros, legales o fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares.

A continuación, se enumeran y resumen los principales riesgos de IBI Lion descritos en detalle en el apartado 2.23:

1. *Riesgos vinculados a una gestión externa y dependencia del Gestor*

Conforme a lo indicado en el apartado 2.6.1 del Documento Informativo, el 9 de agosto de 2021 la Sociedad suscribió un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd., el Gestor, en virtud del cual el Gestor se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor tiene poderes para, entre otros, llevar a cabo la gestión corporativa y política de inversiones de la Sociedad y, en consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependen de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

El éxito de la estrategia de inversión de la Sociedad descrita en el apartado 2.7 del Documento Informativo dependerá de la capacidad y rigor del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su competencia para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas para los accionistas de la Sociedad; (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera de la Sociedad; y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles de la Sociedad. En este sentido, no se puede asegurar que el Gestor vaya a cumplir los objetivos de inversión marcados de forma satisfactoria.

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

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

Por último, cualquiera de las filiales de la Sociedad podrá suscribir con el Gestor acuerdos de gestión separados en relación con la adquisición, gestión y transmisión de nuevos activos que fueran titularidad de la filial en cuestión en el futuro, en los que el Gestor podría tener derecho a recibir otras comisiones a recibir de dicha filial bajo su propio régimen de remuneración al Gestor.

2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés

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

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

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. son, a la fecha del Documento Informativo, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 3,42% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. es titular de un 53,42% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

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

3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de la Sociedad depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. A su vez, el mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés. Variaciones en dichos factores podrían provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la COVID-19.

Asimismo, en función de la situación del mercado inmobiliario, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. Esto podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

4. Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad y de tipo de liquidez

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación bancaria para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. En caso de no obtener acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y las posibilidades de crecimiento de la Sociedad podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía contraído desde el 16 de diciembre de 2021 un préstamo hipotecario por valor de 7.500.000 euros, que devenga un tipo de interés fijo del 1,25% cuyo vencimiento es el 1 de enero de 2042. Por su parte, el ratio de endeudamiento (*loan-to-value* o LTV) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ascendía al 49%.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha contraído desde el 2 de junio de 2022 otro préstamo hipotecario por valor de 27.000.000 euros que devenga un tipo de interés variable de un 1,75% más EURIBOR cuyo vencimiento es el 2 de junio de 2027 y en la misma fecha, otro préstamo para financiar el IVA de la transacción del segundo activo por valor de 11.340.000 euros que devenga un tipo de interés del 1,75% más EURIBOR cuyo vencimiento es el 2 de junio de 2023. Por ello, el ratio de endeudamiento (*loan-to-value* o LTV) de la Sociedad a fecha del DIIM asciende al 66% (sin incluir la tesorería existente).

A la fecha del Documento Informativo, los activos propiedad de la Sociedad se encuentran hipotecados en favor de Caixabank, S.A. e ING Bank N.V., Sucursal en España que concedieron financiación para su adquisición. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las referidas entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados podrían pasar a ser de su propiedad.

En caso de que los flujos de caja derivados de las rentas de los activos no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Entre las causas de resolución de los préstamos hipotecarios, destacamos una del préstamo con Caixabank, S.A.: que la Compañía arroje pérdidas en su resultado de explotación o en situación de fondos propios negativos. Actualmente, la compañía ha tenido un resultado negativo de explotación en 2021. La Compañía no ve riesgo de resolución debido a que este resultado es una pérdida contable pero la Sociedad dispone de dinero en caja.

El resto de causas de resolución de dichos préstamos se encuentran detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los covenants de los préstamos hipotecarios son inherentes a los mismos.

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

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

5. *Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes*

A fecha del presente Documento Informativo, el 100% de los ingresos provienen de 2 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. En concreto uno de ellos representa el 100% del total de ingresos a 31 de diciembre de 2021. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

6. *Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario*

The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. en su condición de accionista significativo con una participación del 53,42% en la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad

7. Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 emitido por Gesvalt y la adquisición del segundo activo del portfolio de la Sociedad.

A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración del activo de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.4 BREVE DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA, DEL NEGOCIO DEL EMISOR Y DE SU ESTRATEGIA

IBI Lion SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española, acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), con domicilio social en calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España).

La Sociedad se constituyó el 13 de enero de 2021 por tiempo indefinido, bajo la denominación “Tarrytown, S.A.” y con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con número de protocolo 34 que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de enero de 2021.

El 21 de junio de 2021, IBI Investment House, Ltd. adquirió el 100% de las acciones de la Sociedad mediante escritura de compraventa de acciones que fue elevada a público en esa misma fecha ante el notario de Cataluña, D. Camilo-José Sexto Presas, con número de protocolo 1.935.

En esa misma fecha, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., adoptó, entre otras, las siguientes decisiones: (i) cambio de la denominación social de la Sociedad a IBI Lion, S.A.; (ii) modificación del sistema de administración de la Sociedad para que, en lo sucesivo, sea regida por un consejo de administración; (iii) nombramiento de los actuales miembros del consejo de administración; y (iv) traslado del domicilio social a la calle Floridablanca 152, piso 2º puerta 1, 08011 Barcelona (España). Tales decisiones fueron elevadas a público en esa misma fecha ante el notario de Cataluña, D. Camilo-José Sexto Presas, con número de protocolo 1.936 e inscritas el 9 de septiembre de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, a excepción del referido cambio de domicilio social, que quedó inscrito el 29 de septiembre de 2021 en el Registro Mercantil de Barcelona.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley SOCIMI**”), con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha opción fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021 quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 14 de septiembre de 2021. Se adjunta como Anexo I al Documento Informativo la referida comunicación.

El 24 de septiembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió ampliar el capital social en 22.350.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.350.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. El referido aumento de capital fue elevado a público el 30 de noviembre de 2021 en virtud de escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, con número de protocolo 4.362, e inscrito el 14 de febrero de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid.

El 2 de noviembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., adoptó, entre otras, las siguientes decisiones: (i) solicitar la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth; (ii) cambiar la denominación social de la Sociedad a IBI Lion SOCIMI, S.A.; (iii) cambiar el domicilio social a Calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid; (iv) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas; y (v) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad. Tales decisiones fueron elevadas a público el 17 de noviembre de 2021 ante el notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con número de protocolo 2.686 e inscritas el día 17 de diciembre de 2021 en el Registro Mercantil de Barcelona, a excepción del referido cambio de domicilio social, que quedó inscrito el 2 de febrero de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid.

El 16 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Cataluña, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con número de protocolo 8.117, el inmueble situado en la carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas (España), que, de conformidad con la información catastral, cuenta con una superficie de 15.852 m² y una superficie total construida de 10.585 m², por un importe total de 14.900.000 euros (“**Fuencarral 22**”). El activo está destinado a planta de producción farmacéutica, almacén y oficinas.

El 2 de marzo de 2022, IBI Lion constituyó “IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.” por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con número de protocolo 531, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 21 de marzo de 2022. IBI Lion es titular del 100% de las participaciones sociales de IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.

El 9 de marzo de 2022, la junta general universal de IBI Lion acordó aumentar el capital social de la Sociedad en un importe efectivo (nominal 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 en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, D. F. Javier Barreiros Fernández, con número de protocolo 707, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 19 de abril de 2022.

Asimismo, el 9 de mayo de 2022, IBI Lion constituyó “IBI Lion Santa, S.L.U.” por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con número de protocolo 1.141, e inscrita el día 26 de mayo de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid. IBI Lion es titular del 100% de las participaciones sociales de IBI Lion Santa, S.L.U.

El 16 de mayo de 2022, Ibi Lion recibió 8 millones de euros anticipados de inversores interesados en suscribir acciones de la Sociedad en el marco de la ampliación de capital aprobada por la junta general universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de marzo de 2022, por un importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros. De conformidad con lo aprobado por la referida junta general, se ejecutará tras la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth.

El 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Cataluña, Dña. María Del Camino Quiroga Martínez, con número de protocolo 2.909, el inmueble situado en Lliria, Valencia (España), que, de conformidad con la información catastral, cuenta con una superficie de 78.923 m² y una superficie total construida de 64.897 m², por un importe total de 54.000.000 euros (“**Carrases**”). El activo es un centro logístico.

La evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución es:

Capital social	Nº de acciones emitidas	Importe del aumento (€)	Nº de acciones resultante	Capital social resultante (€)
Capital social inicial	60.000	60.000	60.000	60.000
Aumento capital noviembre 2021	22.350.000	22.350.000	22.410.000	22.410.000
Aumento capital marzo 2022	5.667.143	5.667.143	28.077.143	28.077.143
Total	-	-	28.077.143	28.077.143

(A) Estrategia y política de inversión

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

En relación con tales activos, la estrategia de la Sociedad se centra en suscribir contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos que cuenten con una contrastada solvencia financiera. Además, la estrategia de la Sociedad está enfocada en activos que cuenten con un reducido número de inquilinos. En este sentido, el objetivo de la Sociedad es ofrecer una rentabilidad atractiva a sus accionistas, maximizando el rendimiento a través de contratos de arrendamiento con una renta neta fija anual de entre el 5,5% y el 6% del importe total de la inversión (incluyendo, entre otros, el precio de compra y los costes de la operación).

En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la búsqueda de oportunidades de inversión en activos “core” y “core plus” que ofrezcan contratos de arrendamiento “triple net” o “double net”, esto es, contratos de arrendamiento en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).

El nivel de apalancamiento objetivo de la Compañía es mantenerse en unos niveles de entre un 50% y un 60%.

(B) Cartera de activos

El 16 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió su primer inmueble situado en la carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas (España), por un importe total de 14.900.000 euros, destinado a una planta de producción farmacéutica, almacén y oficinas. Según el informe de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., a 31 de diciembre de 2021, su valoración asciende a 15.460.000 euros según el rango medio de dicho informe.

Activo	Dirección	Superficie ⁽¹⁾ (m ²)	GAV ⁽²⁾ (€)	Inquilino	Ocupación
Fuencarral 22	Cta. de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas	15.852	15.460.000	Iniciativas del Jarama, S.A.U	100%

(1) Información catastral.

(2) Valor bruto del activo (*gross asset value* o GAV) a 31 de diciembre de 2021 de conformidad con el informe de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, fecha de corte de la valoración realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., concretamente el 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió el segundo activo del portfolio por un precio de 54.000.000 euros.

Activo	Dirección	Superficie ⁽¹⁾ (m ²)	Precio adquisición (€)	Inquilino	Ocupación
Carrases	Polígono industrial de Carrases nº10, 46160 Llíria	78.923	54.000.000	Conforama España, S.A.	100%

(1) Información catastral.

El impacto en la valoración de la cartera de activos es de 54.000.000 euros, siendo por ello el valor total de la cartera a fecha del Documento Informativo de 69.460.000 euros.

Véase el apartado 2.6.1 del Documento Informativo para más información sobre la cartera de activos de la Sociedad.

(C) Gestión de la cartera de activos

El 9 de agosto de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. en virtud del cual IBI Lion Management Group, Ltd. se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad.

En esa misma fecha, IBI Lion Management Group, Ltd. suscribió un contrato de subcontratación con IBI Lion Management Group Spain, S.L., filial íntegramente participada por aquel, en virtud del cual subcontrató los servicios de asistencia administrativa y gestión a prestar a la Sociedad en virtud del contrato de gestión.

Véase el apartado 2.6.1 del Documento Informativo para más información sobre los principales términos y condiciones del contrato de gestión suscrito.

1.5 INFORMACIÓN FINANCIERA, TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS Y, EN SU CASO, PREVISIONES O ESTIMACIONES. RECOGERÁ LAS CIFRAS CLAVES QUE RESUMAN LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.

(A) Información financiera

La información financiera individual auditada de la Sociedad incluida en este apartado y correspondiente al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 ha sido formulada por el consejo de administración de la Sociedad de conformidad con (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales y (iii) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad, correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021, han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. y se adjuntan como Anexo II al Documento Informativo.

– Balance de situación (Euros)

ACTIVO	31/12/2021
Activos no corrientes	15.256.627,49
Inmovilizado material	9.912,29
Inversiones inmobiliarias	15.233.915,20
Inversiones financieras a largo plazo	12.800,00
Activos corrientes	16.452.753,07
Existencias	21.098,47
Clientes por ventas y prestación de servicios	19.354,80
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34.242,35
Inversiones financieras a corto plazo	431.106,00
Periodificaciones a corto plazo	21.581,85
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.925.369,60
Total activos	31.709.380,56

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
Patrimonio neto	21.845.671,87
Fondos propios	21.845.671,87
Capital social	22.410.000,00
Otras reservas	-70.000,00
Resultado del ejercicio	-494.328,13
Pasivos no corrientes	9.361.711,10
Préstamos y créditos bancarios	7.411.711,10
Otras deudas a largo plazo	1.950.000,00
Pasivos corrientes	501.997,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135,21
Otras deudas con administraciones públicas	3.862,38
Total pasivos	9.863.708,69
Total Patrimonio neto y pasivos	31.709.380,56

– **Cuenta de pérdida y ganancias (Euros)**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	
Importe neto de la cifra de negocios	20.372,43
Gastos de personal	-4.052,92
Otros gastos de explotación	-501.521,71
Amortización de inmovilizado	-9.064,53
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-494.266,73
Diferencias de Cambio	-61,4
RESULTADO FINANCIERO	-61,4
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-494.328,13
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-494.328,13

Véase el apartado 2.12 del Documento Informativo para más información sobre el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

(B) **Tendencias significativas**

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni revisada de IBI Lion a 31 de mayo de 2022:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/05/2022(*)
Importe neto de la cifra de negocios	375.000,00
Gastos de personal	-15.313,35
Otros gastos de explotación	-74.846,95
Amortización de inmovilizado	-83.289,53
Otros resultados	-3.000,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	198.550,17
Diferencias de Cambio	-35.359,59
RESULTADO FINANCIERO	-35.359,59
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	163.190,58
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	163.190,58

(*) No revisado ni auditado por los auditores

Para mayor detalle, ver el apartado 2.14 del Presente Documento Informativo.

(C) Previsiones y estimaciones

El consejo de administración de la Sociedad ha aprobado por unanimidad, en su reunión celebrada el 31 de mayo de 2022, las siguientes provisiones o estimaciones para los ejercicios a finalizar el 31 de diciembre de 2022 y de 2023.

Se hace constar que tales provisiones o estimaciones no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	2.656	3.969
Gastos de personal	-77	-106
Otros gastos de explotación	-1.312	-2.392
Amortización de inmovilizado	-973	-1.522
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	294	-51
RESULTADO FINANCIERO	-520	-952
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-226	-1.003
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-226	-1.003

Véase el apartado 2.17 del Documento Informativo para más información sobre las provisiones o estimaciones de la Sociedad para los ejercicios a finalizar el 31 de diciembre de 2022 y de 2023.

1.6 ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS DEL EMISOR

A la fecha del Documento Informativo, el consejo de administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro miembros:

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento	Fecha de expiración
D. David Lubetzky	Presidente y consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027
D. Rafael Goldfeld	Secretario y consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027
D. Ohad Kleiner	Consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027
D. Nadav Berkovitch	Consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027

Véase el apartado 2.18 del Documento Informativo para más información sobre las trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad.

A la fecha del Documento Informativo, ninguno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad es titular de acciones de la Sociedad. Ver posibles conflictos de interés en el apartado 2.18 del presente Documento Informativo. D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor.

1.7 COMPOSICIÓN ACCIONARIAL

A la fecha del Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 34 accionistas. La composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Nombre	Nº de acciones			% sobre el nº total de acciones
	Directo	Indirecto	Total	
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd.	15.000.000	0	15.000.000	53,42%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	4.000.000	0	4.000.000	14,25%
The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd.	2.000.000	0	2.000.000	7,12%
Accionistas minoritarios (31 accionistas)	6.977.143	0	6.977.143	24,85%
Autocartera	100.000	0	100.000	0,36%
Total			28.077.143	100%

De conformidad con la tabla anterior, a la fecha del Documento Informativo los accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% del capital social de la Sociedad son:

- The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. es un fondo regulado de pensiones basado en Israel, en el que millones de personas aportan parte de su salario mensualmente para recibir una pensión después de su jubilación. Los propietarios de este fondo son un organismo público israelí y el sindicato de empleados más importante de Israel. Dicha compañía tiene una participación directa en la SOCIMI del 53,42%.
- The Management Company of Fund for postgraduate in Social Humanities Ltd. es un fondo regulado de pensiones basado en Israel, en el que millones de personas aportan parte de su salario mensualmente para recibir una pensión después de su jubilación. Los propietarios de este fondo son un organismo público israelí y el sindicato de empleados más importante de Israel. Dicha compañía tiene una participación directa en la SOCIMI del 14,25%.
- The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd. es un fondo regulado de pensiones basado en Israel, en el que millones de personas aportan parte de su salario mensualmente para recibir una pensión después de su jubilación. El propietario de este fondo es el sindicato de empleados más importante de Israel. Dicha compañía tiene una participación directa en la SOCIMI del 7,12%.

1.8 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

A la fecha del Documento Informativo, el capital social de IBI Lion asciende a 28.077.143 euros, dividido en 28.077.143 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y han sido íntegramente desembolsadas, pertenecen a una misma clase y serie, y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos. Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros.

Las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal, con domicilio en Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid (España), y de sus entidades participantes autorizadas.

Véase el apartado 3 del Documento Informativo para más información sobre las acciones de la Sociedad.

Con fecha 1 de mayo de 2022, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. Véase el apartado 3.8 del Documento Informativo para más información sobre el contrato de liquidez suscrito.

1.9 INFORMACIÓN ADICIONAL

No aplica.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1 PERSONA O PERSONAS QUE DEBERÁN TENER LA CONDICIÓN DE ADMINISTRADOR RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL DOCUMENTO. DECLARACIÓN POR SU PARTE DE QUE LA MISMA, SEGÚN SU CONOCIMIENTO, ES CONFORME CON LA REALIDAD Y DE QUE NO APRECIAN NINGUNA OMISIÓN RELEVANTE.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A., a saber, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld, D. Ohad Kleiner y D. Nadav Berkovitch, en su condición de miembros del consejo de administración de la Sociedad, debidamente facultados en virtud de los acuerdos adoptados el 2 de noviembre de 2021 por el entonces accionista único de la Sociedad y el 31 de mayo de 2022 por el consejo de administración de la Sociedad, asumen la responsabilidad del contenido del Documento Informativo, que ha sido elaborado de conformidad con lo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 20 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

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

2.2 AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración de conformidad con (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales y (iii) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley SOCIMI**”) en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; y han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. (“**EY**”).

El 2 de noviembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., nombró a EY auditor de las cuentas anuales individuales y, en su caso, consolidadas de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42542, Folio 172, Hoja M-730907, Inscripción 6ª.

EY está domiciliada en calle de Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid (España), con número de identificación fiscal (N.I.F.) B-78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.364, Sección 3ª, Folio 68, Hoja 87690-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

2.3 IDENTIFICACIÓN COMPLETA DE LA SOCIEDAD (NOMBRE LEGAL Y COMERCIAL, DATOS REGISTRALES, DOMICILIO, FORMA JURÍDICA DEL EMISOR, CÓDIGO LEI, SITIO WEB DEL EMISOR...) Y OBJETO SOCIAL

La denominación social de la Sociedad es IBI Lion SOCIMI, S.A. y opera bajo el nombre comercial de “IBI Lion”. La Sociedad es una sociedad anónima española acogida al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“**SOCIMIs**”).

El 13 de enero de 2021 se constituyó la Sociedad por tiempo indefinido bajo la denominación “Tarrytown, S.A.” con carácter unipersonal, en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con número de protocolo 34, que fue inscrita el 22 de enero de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.1227, Folio 153, Sección 8ª, Hoja M-730907, Inscripción 1ª.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha opción fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021 quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 14 de septiembre de 2021. Se adjunta como Anexo I al Documento Informativo la referida comunicación.

Su domicilio social está ubicado en calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España). El N.I.F. de la Sociedad es el A-42762955 y su identificador de entidad jurídica (LEI) es el 959800EJ2LEQTV090B71. La página web de la Sociedad es www.ibi-lion.com.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42542, folio 172, hoja M-730907.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 2. Objeto social:

1. *La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*
 - (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;*
 - (b) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
 - (c) *la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;*
y
 - (d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
2. *Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.*
4. *Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa,*

inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

2.4 BREVE EXPOSICIÓN SOBRE LA HISTORIA DE LA EMPRESA, INCLUYENDO REFERENCIA A LOS HITOS MÁS RELEVANTES

Desde la constitución de IBI Lion y hasta la fecha del Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

(A) Constitución:

El 13 de enero de 2021 se constituyó la Sociedad por tiempo indefinido bajo la denominación “Tarrytown, S.A.” con carácter unipersonal, en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con número de protocolo 34, que fue inscrita el 22 de enero de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.1227, Folio 153, Sección 8ª, Hoja M-730907, Inscripción 1ª.

El 21 de junio de 2021, IBI Investment House, Ltd. adquirió el 100% de las acciones de la Sociedad mediante escritura de compraventa de acciones que fue elevada a público en esa misma fecha ante el notario de Cataluña, D. Camilo-José Sexto Presas, con número de protocolo 1.935.

(B) Cambios societarios

El 21 de junio de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., adoptó, entre otras, las siguientes decisiones: (i) cambio de la denominación social de la Sociedad a IBI Lion, S.A.; (ii) modificación del sistema de administración de la Sociedad para que, en lo sucesivo, sea regida por un consejo de administración; (iii) nombramiento de los actuales miembros del Consejo de Administración; y (iv) traslado del domicilio social a la calle Floridablanca 152, piso 2º puerta 1, 08011 Barcelona (España). Tales decisiones fueron elevadas a público en esa misma fecha ante el notario de Cataluña, D. Camilo-José Sexto Presas, con número de protocolo 1.936 e inscritas el 9 de septiembre de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 41.227, Folio 157 Hoja M-730907, Inscripción 3ª, a excepción del referido cambio de domicilio social, que quedó inscrito el 29 de septiembre de 2021 en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 48.001, Folio 44, Hoja B-569020, Inscripción 4ª.

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., adoptó, entre otras, las siguientes decisiones: (i) modificar el objeto social de la Sociedad con el objetivo de ajustarlo a la Ley SOCIMI; y (ii) modificar el régimen de distribución de resultados de la Sociedad. Tales decisiones fueron elevadas a público el 17 de agosto de 2021 ante la notaria de Cataluña, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con número de protocolo 5.784 e inscritas el 10 de diciembre de 2021 en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 48.001, Folio 48, Hoja B-569020, Inscripción 9ª.

El 2 de noviembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., adoptó, entre otras, las siguientes decisiones: (i) solicitar la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth; (ii) cambiar la denominación social de la Sociedad a IBI Lion SOCIMI, S.A.; (iii) cambiar el domicilio social a Calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid; (iv) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuenta; y (v) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad. Tales decisiones fueron elevadas a público el 17 de noviembre de 2021 ante el notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con número de protocolo 2.686 e inscritas el día 17 de diciembre de 2021 en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 48.001, Folio 49, Hoja B-569020, Inscripción 11ª, a excepción del referido cambio de domicilio social, que quedó inscrito el 2 de febrero de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42.542, Folio 172, Hoja M-730907, Inscripción 5ª.

(C) Acogimiento al régimen SOCIMI

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

Dicha opción fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 14 de septiembre de 2021 quedando emitido el recibo de presentación ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) el mismo 14 de septiembre de 2021. Se adjunta como **Anexo I** al Documento Informativo la referida comunicación.

(D) Cambios en el capital social

El 13 de enero de 2021 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

Conforme a lo indicado, el 21 de junio de 2021, IBI Investment House, Ltd. adquirió el 100% de las acciones de la Sociedad.

El 24 de septiembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió ampliar el capital social en 22.350.000 de euros, mediante la emisión a la par y puesta en circulación de 22.350.000 de acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. IBI Investment House, Ltd. (que suscribió 1.000.000 de acciones), renunció a los derechos de suscripción preferente y dejó de ser el accionista único de la Sociedad en favor de The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. (que suscribió 15.000.000 de acciones), The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd. (que suscribió 4.000.000 de acciones), The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd. (que suscribió 2.000.000 de acciones) y David Weisberg (que suscribió 350.000 de acciones). El referido aumento de capital fue elevado a público el 30 de noviembre de 2021 en virtud de escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, con número de protocolo 4.362, e inscrito el 14 de febrero de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42.542, Folio 173, Hoja M-730907, Inscripción 7ª.

El 9 de marzo de 2022, la junta general universal de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la Sociedad en un importe efectivo (nominal sin prima de emisión) de 5.667.143 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.667.143 de 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 en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, D. F. Javier Barreiros Fernández, con número de protocolo 707, e inscrito el 19 de abril de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42542, Folio 174, Hoja M-730907, Inscripción 10ª.

A continuación, se resumen los principales cambios en el capital social de la Sociedad desde su constitución:

Capital social	Nº de acciones emitidas	Importe del aumento (€)	Nº de acciones resultante	Capital social resultante (€)
Capital social inicial	60.000	60.000	60.000	60.000
Aumento capital noviembre 2021	22.350.000	22.350.000	22.410.000	22.410.000
Aumento capital marzo 2022	5.667.143	5.667.143	28.077.143	28.077.143
Total	-	-	28.077.143	28.077.143

A la fecha del Documento Informativo, el capital social de IBI Lion asciende a 28.077.143 euros y está dividido en 28.077.143 acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una. A continuación, se incluye una tabla resumen de los principales accionistas de la Sociedad:

Nombre	Nº de acciones			% sobre el nº total de acciones
	Directo	Indirecto	Total	
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd.	15.000.000	0	15.000.000	53,42%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	4.000.000	0	4.000.000	14,25%
The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd.	2.000.000	0	2.000.000	7,12%
Accionistas minoritarios (31 accionistas)	6.977.143	0	6.977.143	24,85%
Autocartera	100.000	0	100.000	0,36%
Total			28.077.143	100%

El 17 de mayo de 2022, IBI Investment House Ltd. y la Sociedad suscribieron un contrato de préstamo de 100.000 acciones con el objeto de poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones correspondientes previstas en el contrato de liquidez suscrito por la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. el 1 de mayo de 2022.

(E) Adquisición de activos

El 16 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió, en virtud de escritura otorgada ante la notaria de Cataluña, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con número de protocolo 8.117, el inmueble situado en la carretera de Fuencarral 22, 28108 Alcobendas (España), que, de conformidad con la información catastral, cuenta con una superficie de 15.852 m² y una superficie total construida de 10.585 m², por un importe total de 14.900.000 euros (“**Fuencarral 22**”). El activo está destinado a planta de producción farmacéutica, almacén y oficinas.

El 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Cataluña, Dña. María Del Camino Quiroga Martínez, con número de protocolo 2.909, el inmueble situado en Lliria, Valencia (España), que, de conformidad con la información catastral, cuenta con una superficie de 78.923 m² y una superficie total construida de 64.897 m², por un importe total de 54.000.000 euros (“**Carrases**”). El activo es un centro logístico.

(F) Constitución de filiales

El 2 de marzo de 2022, IBI Lion constituyó “IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U.” por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con número de protocolo 531, que fue inscrita el 21 de marzo de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.179, Folio 93, Hoja M-762993, Inscripción 1ª.

IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. fue constituida con un capital social de 3.000 euros, suscrito en su totalidad por IBI Lion, por lo que es una sociedad unipersonal.

El 9 de mayo de 2022, IBI Lion constituyó “IBI Lion Santa, S.L.U.” por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con número de protocolo 1.141, que fue inscrita el 26 de mayo de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43614, Folio 50, Hoja M-769941, Inscripción 1ª.

IBI Lion Santa, S.L.U. fue constituida con un capital social de 3.000 euros, suscrito en su totalidad por IBI Lion, por lo que es una sociedad unipersonal.

(G) Otros

El 16 de mayo de 2022, Ibi Lion recibió 8 millones de euros anticipados de inversores interesados en suscribir acciones de la Sociedad en el marco de la ampliación de capital aprobada por la junta general universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de marzo de 2022, por un importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de

un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias y que, de conformidad con lo aprobado por la referida junta general, se ejecutará tras la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth.

2.5 RAZONES POR LAS QUE SE HA DECIDIDO SOLICITAR LA INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN EN BME GROWTH

Las principales razones que han llevado a IBI Lion a solicitar la incorporación a BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMIs, conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley SOCIMI, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (v) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros, así como reforzar la imagen de marca.

2.6 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR, CON PARTICULAR REFERENCIA A LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA, A LAS CARACTERÍSTICAS DE SUS PRODUCTOS O SERVICIOS Y A SU POSICIÓN EN LOS MERCADOS EN LOS QUE OPERA

2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

(A) Activos de la Sociedad

A la fecha del Documento Informativo, el portfolio de IBI Lion se compone de dos activos:

- i) Fuencarral 22, ubicado en Madrid, dedicado a la producción farmacéutica, almacén y oficinas, y que cuenta con una superficie total de 15.852 m² de conformidad con la información catastral y
- ii) Carrases, ubicado en Valencia, dedicado a la logística, y que cuenta con una superficie total de 78.923 m² de conformidad con la información catastral.

Según el informe de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“Gesvalt”), a 31 de diciembre de 2021, la valoración de Fuencarral 22 asciende a 15.460.000 euros según el rango medio de dicho informe.

Activo	Dirección	Superficie ⁽¹⁾ (m ²)	GAV ⁽²⁾ (€)	Inquilino	Ocupación
Fuencarral 22	Cta. de Fuencarral 22, Alcobendas	15.852	15.460.000	Iniciativas del Jarama, S.A.U	100%

(1) Información catastral.

(2) Valor bruto del activo (*gross asset value* o GAV) a 31 de diciembre de 2021 de conformidad con el informe de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, fecha de corte de la valoración realizada por Gesvalt, concretamente el 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió el segundo activo del portfolio por un precio de 54.000.000 euros. El impacto en la valoración de la cartera de activos es de 54.000.000 euros, siendo por ello el valor total de la cartera a fecha del Documento Informativo de 69.460.000 euros.

Activo	Dirección	Superficie ⁽¹⁾ (m ²)	Precio adquisición (€)	Inquilino	Ocupación
Carrases	Polígono industrial de Carrases nº10, Llíria	78.923	54.000.000	Conforama España, S.A.	100%

(1) Información catastral.

A continuación, se describen las principales características de ambos inmuebles:

Activo 1: Fuencarral 22

– Descripción

El activo adquirido el 16 de diciembre de 2021 es un complejo industrial construido en el año 1987 con una superficie total de parcela, de conformidad con la información catastral, de 15.852 m² y una superficie total construida de 10.585 m², destinado a servicios empresariales para la industria farmacéutica, y distribuidos en tres edificios dedicados a:

(i) Espacios de oficinas



(ii) Producción farmacéutica



(iii) Logística y almacenamiento

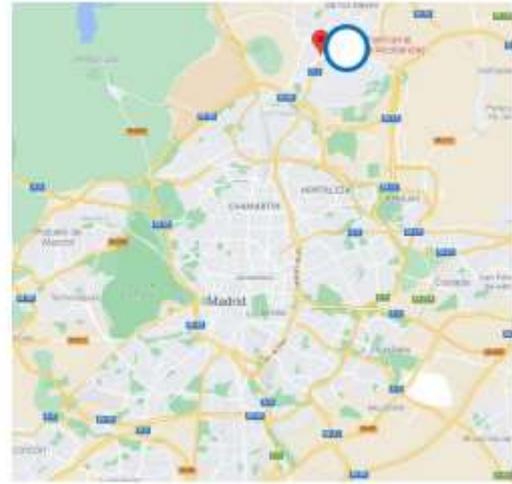


El resto de la superficie de la parcela está urbanizada y se destina a albergar edificaciones para instalaciones, depósitos, caseta de control de seguridad, aparcamiento exterior, algunas cubiertas por marquesinas, y muelles de carga y descarga de la nave destinada almacén.

El aparcamiento exterior cuenta con 140 plazas (de las cuales 6 están adaptadas para personas con movilidad reducida). El activo se encuentra en buen estado de conservación ya que el edificio fue completamente remodelado en el 2017 a un nivel de calidades media-alta y cumple con los requisitos necesarios para la Certificación LEED.

– Localización

El activo está situado en la carretera de Fuencarral 22, dentro del polígono industrial de Valportillo, en el municipio de Alcobendas, a las afueras del área metropolitana de Madrid.



El polígono industrial de Valportillo es una zona en proceso de transformación hacia actividades más terciarias y de alta tecnología. Por su parte, el municipio de Alcobendas se ha convertido en una de las zonas suburbanas de mayor relevancia económica en la Comunidad de Madrid ya que en su territorio se han instalado importantes parques empresariales. Además, se trata del segundo municipio con mayor concentración de empresas farmacéuticas (p. ej. Pfizer, Teva o Lilly) de la Comunidad de Madrid. El activo se encuentra a 13 kilómetros del centro de la ciudad de Madrid y a 7 kilómetros del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

– Inquilino

El activo está alquilado a un solo inquilino, Iniciativas del Jarama, S.A.U.

La renta anual es de 900.000 euros anuales y se incrementará el primer año de forma automática en un 2% más el porcentaje correspondiente al incremento en el Índice de Precios del Consumidor (“IPC”). A partir del primer año, se actualizará con carácter anual en un porcentaje equivalente al incremento en el IPC.

La duración del contrato de arrendamiento es de siete años a contar desde el 16 de diciembre de 2021. Con posterioridad, se prevén tres prórrogas automáticas de cinco, cinco y tres años de duración cada una, a menos que el arrendatario comunique al arrendador su deseo de terminar el contrato con al menos tres meses de antelación a la fecha de finalización del plazo. El inmueble fue entregado en el estado ocupacional en que se encontraba a la fecha de su adquisición, deviniendo los subarrendatarios en arrendatarios del arrendador. Actualmente existen 21 contratos de subarrendamiento.

El arrendatario debe asumir todos los costes y gastos de titularidad, mantenimiento y funcionamiento del activo previstos en el contrato de arrendamiento, entre los que se incluye el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles, los gastos generales o comunes de electricidad, gastos de seguridad y cualesquiera gastos en relación con los servicios y suministros particulares del activo.

Con ocasión de la adquisición de Fuencarral 22, el arrendador retuvo del arrendatario un importe de 1,8 millones de euros, equivalente a dos años de renta, en concepto de garantía convencional del cumplimiento del contrato de arrendamiento. No obstante, las partes acordaron que dicha garantía podrá sustituirse en cualquier momento a instancias del arrendatario por un aval bancario, sin que hasta la fecha se haya realizado tal solicitud. Asimismo, el contrato de arrendamiento prevé una fianza legal por importe de 150.000 euros.



El edificio opera como un centro de operaciones para la industria farmacéutica, en donde se aglutinan diferentes empresas del sector. En el contrato de arrendamiento se especifican los subcontratos de alquiler vigentes a fecha de valoración entre Iniciativas del Jarama, S.A.U. y diferentes empresas del sector farmacéutico.

– Valor de mercado

De conformidad con el informe de valoración emitido por Gesvalt el 24 de enero de 2022 en relación con los activos de la Sociedad, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2021 de 15.460.000 de euros. Ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo donde se detalla la valoración.

– Préstamo hipotecario

El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 16 de diciembre de 2021 por importe de 7.500.000 euros para la adquisición del activo con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual del 1,25% y vencimiento el 1 de enero de 2042.

En el contrato celebrado entre las partes IBI Lion Socimi, S.A, como prestatario y Caixabank, S.A., como prestatario, resaltamos que se ha incluido como cláusula de vencimiento anticipado el que la Compañía concurra en resultados de explotación que arrojen pérdidas o se hallen en situación de fondos propios negativos.

– Seguros

La Sociedad tiene formalizadas dos pólizas de seguro anual, una de daños materiales con SegurCaixa y otra de responsabilidad civil con Zurich Insurance PLC, Sucursal en España.

La administración de la Sociedad revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas o los riesgos cubiertos, y acuerda el importe que razonablemente se debe cubrir para el año siguiente. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros a 31 de diciembre de 2021 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de la actividad de la Sociedad en relación con este activo. El importe de daños materiales cubierto asciende a 9 millones de euros (se excluye la cobertura de avería de mobiliario, máquinas y existencias varias) y para la responsabilidad civil general asciende a un máximo de 1,5 millones de euros.

– Política de amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 34 años.

Activo 2: Carrases

– Descripción

El activo adquirido el 2 de junio de 2022 por IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, es un centro logístico que consiste en una sola nave construida en el año 2020 con una superficie total de parcela, de conformidad con la información catastral, de 78.923 m² y una superficie total construida de 64.897 m². La distribución por uso es (i) un almacén con aproximadamente 58.200 m², (ii) un edificio administrativo de unos 1.140 m², y (iii) 50 muelles de carga. Además, en la parcela existen carreteras internas, áreas verdes y plazas de aparcamiento.

(i) Exterior



(ii) Interior: logística y almacenamiento



El aparcamiento exterior cuenta con 296 plazas.

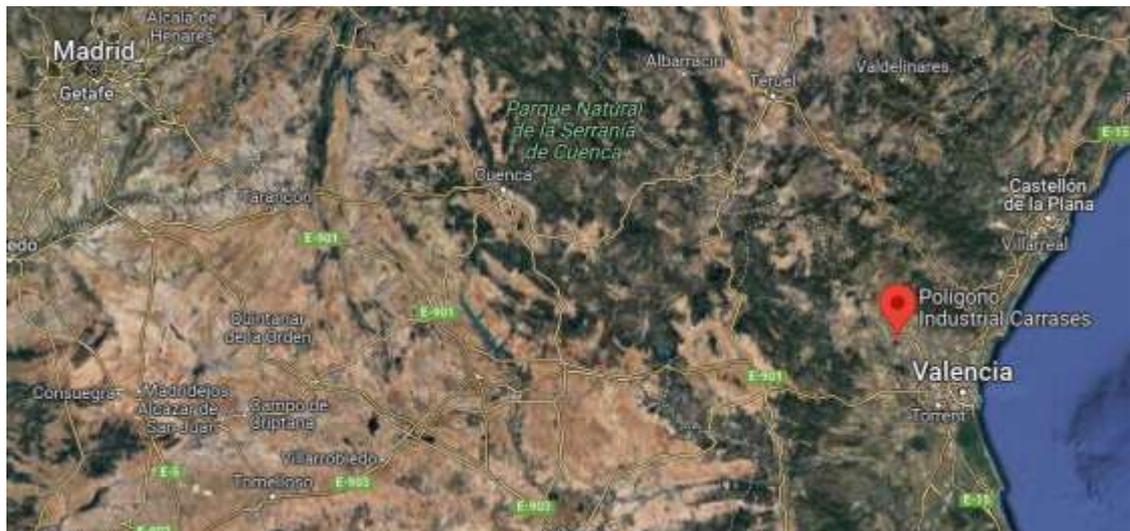
El activo es de reciente construcción por lo que se encuentra en muy buenas condiciones y se ha construido apostando por la sostenibilidad con los últimos sistemas de vigilancia y seguridad.

– Localización

El activo está situado en el polígono industrial de Carrases nº10, bloque M10 U.E. B, Sector SI-1, en el municipio de Llíria (Valencia).



El Polígono de Carrases es un área empresarial clave en la provincia por su ubicación estratégica cercana al puerto de Valencia (quinto puerto marítimo más transitado de Europa) y al puerto de Sagunto y a las principales autopistas al norte, centro y sur de España. Además, el polígono da servicios de última generación, tiene disponibilidad de grandes parcelas de terreno y está muy cerca de la ciudad de Valencia (a una distancia aproximada de 35 km). Por todo ello, esta área industrial se ha convertido en un agente dinamizador en la Comunidad Valenciana y un importante polo de generación de empleo en la comarca de Valencia.



– Inquilino

El activo está alquilado a un solo inquilino, Conforama España S.A. (“**Conforama**”), segunda cadena minorista de muebles para el hogar más grande de Europa. Este centro logístico, hecho a la medida de Conforama, es su principal centro logístico en la Península Ibérica y su único centro logístico de comercio electrónico en España.

La renta durante el ejercicio 2022 es de 303.612,55 euros mensuales (IVA incluido) y se incrementará según el porcentaje correspondiente al incremento en el Índice de Precios del Consumidor (“**IPC**”).

La duración del contrato de arrendamiento es de 25 años a contar desde el 2 de noviembre de 2020. No obstante, el arrendatario podrá resolver el contrato a la finalización del décimo año, notificando dicha

voluntad al arrendador con, al menos, seis meses de preaviso a la finalización de dicho período obligatorio de diez años. Transcurridos dichos diez años de duración obligatoria, el contrato se prorrogará automáticamente por cuatro períodos consecutivos de cinco años, a menos que el arrendatario comunique al arrendador su deseo de terminar el contrato con al menos seis meses de antelación a la fecha de finalización del plazo.

El arrendatario debe asumir todos los costes y gastos de titularidad, mantenimiento y funcionamiento del activo previstos en el contrato de arrendamiento, entre los que se incluye el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles, los gastos generales o comunes de electricidad, gastos de seguridad y cualesquiera gastos en relación con los servicios y suministros particulares del activo.

El arrendatario ha entregado al arrendador una fianza legal correspondiente a dos meses de renta.



– Valor de mercado

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, fecha de corte de la valoración realizada por Gesvalt, concretamente el 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió el segundo activo del portfolio por un precio de 54.000.000 euros, no habiéndose reflejado impacto alguno en el informe elaborado por Gesvalt. Dicho importe de adquisición ha sido tomado como valor de mercado.

– Préstamos asociados

El activo cuenta con un préstamo hipotecario contraído por IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L. el 2 de junio de 2022 de 27.000.000 de euros para la adquisición del activo con ING Bank N.V., Sucursal en España, con un tipo de interés anual del 1,75% más EURIBOR (*European Interbank Offered Rate*) y vencimiento el 2 de junio de 2027.

Además, la compañía IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L. ha contraído otro préstamo para el pago del IVA de la adquisición del activo por importe de 11.340.000 euros, con vencimiento el 2 de junio de 2023 y un tipo de interés anual del 1,75% más EURIBOR.

En el contrato de financiación suscrito por IBI Lion Project Clouded Leopard S.L.U. con ING Bank N.V., Sucursal en España, en virtud del cual se formalizan los préstamos descritos en los párrafos anteriores, se prevén, entre otros, los siguientes supuestos de vencimiento anticipado:

1. RCSD: el prestatario debe asegurar que el Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda para cada Periodo Relevante, sobre una base prospectiva, es al menos igual a 1,30x. El Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda se calcula dividiendo los ingresos netos por alquiler entre el servicio de la deuda.

2. Ratio de cobertura de intereses: el prestatario deberá garantizar que el Ratio de Cobertura de Intereses para cada Periodo Relevante, sobre una base prospectiva es al menos igual a 3,0x. El Ratio de Cobertura de Intereses se calcula dividiendo los ingresos netos por alquiler entre el coste de intereses.

3. Relación préstamo/valor: el prestatario deberá garantizar que la relación préstamo-valor, sobre una base prospectiva, sea inferior o igual a: 55% año 1, 2 y 3, 50% año 4 y 5. La relación préstamo-valor se calcula dividiendo el saldo vivo resultante de cada Préstamo (a excepción del préstamo por el IVA) entre el valor de mercado agregado de las propiedades (determinado en de acuerdo con la Tasación de las Propiedades más reciente en ese momento) y multiplicado por 100.

– Seguros

IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., tiene formalizada una póliza de seguro anual de daños materiales y otra de responsabilidad civil con Zurich Insurance PLC, Sucursal en España.

La administración de la Sociedad revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas o los riesgos cubiertos, y acuerda el importe que razonablemente se debe cubrir para el año siguiente. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros a fecha del Documento Informativo resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de la actividad de la Sociedad en relación con este activo. El importe de daños materiales cubierto asciende a 39,5 millones de euros (incluyendo daños extraordinarios y pérdida de alquileres derivada de las coberturas de daños materiales aseguradas y para la responsabilidad civil general asciende a un máximo anual de 3 millones de euros.

– Política de amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de entre 30 y 40 años.

(B) Gestión de los activos

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

En virtud del contrato de gestión, IBI Lion ha abonado al Gestor durante el ejercicio 2021 unos honorarios de (i) 223.500 euros, devengados en el marco de la gestión de la adquisición de Fuencarral 22; y (ii) 12.883,33 euros, correspondientes a la parte proporcional del año 2021 de la comisión de gestión de la Sociedad. Desde el 1 de enero de 2022 y hasta el 31 de mayo de 2022, la Sociedad ha devengado 127.693,11 euros, correspondientes a la parte proporcional del año 2022 de la comisión de gestión de la Sociedad.

A continuación, se resumen los principales términos y condiciones del Contrato de Gestión:

– Servicios

En virtud del Contrato de Gestión, el Gestor se compromete a prestar a la Sociedad, entre otros, los siguientes servicios:

- (i) gestión de los activos de la Sociedad, lo que incluye recomendar oportunidades de inversión, negociar y estructurar la adquisición y desinversión de bienes inmuebles, monitorizar el rendimiento de las inversiones, y coordinar las relaciones con terceros.
- (ii) administración y gestión de la Sociedad, lo que incluye elaborar planes financieros, asistir en la obtención de la financiación necesaria, prestar asesoramiento acerca de las posibles fuentes de financiación disponibles y realizar gestiones bancarias.
- (iii) prestación de servicios operativos y de gestión destinados a preservar el valor de los activos, lo que incluye supervisar la ejecución de las tareas de mantenimiento necesarias, arrendar unidades vacías y la gestión financiera, legal y técnica.

Asimismo, el Gestor será responsable de gestionar y coordinar los servicios que otros profesionales (p. ej. consultores, contables y abogados) deban prestar a la Sociedad.

– Duración del contrato

El Contrato de Gestión entró en vigor en la fecha de su firma y, sin perjuicio de los supuestos de terminación anticipada descritos a continuación, se ha fijado su duración hasta el 9 de agosto de 2071, es decir, 50 años. Cumplido dicho plazo, se prorrogará de forma automática por periodos adicionales de cincuenta años, salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito con una antelación mínima de seis meses a la finalización del plazo contractual vigente su intención de no prorrogar el Contrato de Gestión.

– Resolución e incumplimiento del contrato

Sin perjuicio del cumplimiento del plazo indicado en el apartado anterior, la Sociedad y el Gestor han acordado que el Contrato de Gestión se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

- (i) si se produce un supuesto de incumplimiento (p. ej., el incumplimiento por parte de la Sociedad del compromiso de exclusividad o de cualesquiera otras obligaciones, fraude, negligencia grave o dolo de la Sociedad, concurso, disolución o liquidación de la Sociedad); o
- (ii) revocación de los poderes otorgados por la Sociedad al Gestor para el cumplimiento de sus obligaciones en virtud del Contrato de Gestión.

Si el Contrato de Gestión es resuelto por la Sociedad, salvo en determinados supuestos tasados relacionados con una conducta dolosa, fraudulenta o de negligencia grave del Gestor, o por el Gestor en cualquiera de los dos supuestos indicados anteriormente, y siempre y cuando el supuesto de incumplimiento no hubiese sido subsanado en el plazo previsto, la Sociedad deberá indemnizar al Gestor:

- a) transmitiendo al Gestor un 10% del capital social de la Sociedad en circulación (sobre la base de una dilución completa, esto es, tomando en consideración las acciones de la Sociedad y cualesquiera valores convertibles en acciones de la Sociedad en circulación a la fecha del cálculo de la indemnización), mediante la venta al Gestor de acciones de la Sociedad en autocartera por su valor nominal.

Además, se compensará al Gestor, en efectivo, por el importe que reste hasta alcanzar el 30% del Patrimonio Neto Tangible (descontando el Valor Neto de los Activos por Acción que

corresponda a las acciones en autocartera transmitidas por la Sociedad al Gestor conforme a lo indicado en el párrafo anterior); o

- b) compensando al Gestor con un importe igual al 30% del Patrimonio Neto Tangible.

El Gestor podrá elegir a su entera discreción la compensación a recibir.

A efectos del Contrato de Gestión:

- (i) **“Valor Neto de los Activos por Acción”** se corresponde con el valor neto de los activos de la Sociedad, que se corresponderá con el más alto entre:
 - a) el indicado en las últimas cuentas anuales o, en su caso, semestrales, dividido por el número de acciones de la Sociedad en circulación; o
 - b) el precio medio de cierre de las acciones de la Sociedad en la bolsa de valores durante los 25 días hábiles bursátiles anteriores a la fecha del otorgamiento de las correspondientes Opciones (conforme este término se define a continuación).
- (ii) **“Patrimonio Neto Tangible”** se corresponde con el más alto entre:
 - a) el valor de los activos de la Sociedad menos cualesquiera deudas y amortizaciones de dichos activos, en ambos casos de conformidad con las cifras recogidas en las últimas cuentas anuales o, en su caso, semestrales; o
 - b) el valor neto de los activos de la Sociedad, que, a su vez, se corresponde con el más alto entre:
 - el valor de la Sociedad conforme a una oferta de compra sobre la Sociedad realizada por un potencial tercero independiente; o
 - el valor de cotización de la Sociedad.

– Comisiones

Como contraprestación por la prestación de los servicios, el Gestor tendrá derecho a percibir las siguientes comisiones:

- (i) Comisión de gestión: comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente al siguiente porcentaje del valor bruto de los activos (*gross asset value* o GAV) de la Sociedad:
 - a) 2% del GAV hasta que éste alcance 200 millones de euros;
 - b) 1,5% del GAV cuando éste supere 200 millones de euros y hasta que alcance 300 millones de euros; y
 - c) 1% del GAV cuando éste supere 300 millones de euros.
- (ii) Comisión de adquisición: comisión a abonar por la adquisición de activos por parte la Sociedad o cualquiera de sus filiales y por importe equivalente al 1,5% de su precio de adquisición. Dicha comisión se abonará una sola vez por cada activo.

Junto con las referidas comisiones, la Sociedad otorgará al Gestor el 1 de enero de cada ejercicio opciones de compra sobre acciones de la Sociedad (las **“Opciones”**), a un precio de ejercicio por acción igual al Valor Neto de los Activos por Acción. La adquisición de las acciones de la Sociedad tras el ejercicio de las Opciones será ejecutada por el Gestor mediante la adquisición de acciones de la Sociedad en autocartera.

El número de Opciones otorgadas al Gestor será igual al número de acciones subyacentes. A su vez, el número de acciones subyacentes se determinará en el momento del ejercicio de las Opciones, y se

calculará como el cociente entre 600.000 euros (valor razonable del paquete de Opciones otorgado, calculado de conformidad con el modelo de Black & Scholes) y el último Valor Neto de los Activos por Acción en la fecha de emisión de las Opciones.

El ejercicio de cada paquete de Opciones caduca transcurridos 24 meses desde su otorgamiento.

A efectos aclaratorios, a continuación, se incluye un ejemplo del cálculo de las Opciones otorgadas al Gestor el 1 de enero de 2022:

#	Concepto	Comentario	Importe
1	Valor razonable del paquete de Opciones	Calculado de conformidad con el modelo de Black & Scholes	600.000 euros
2	Valor Neto de los Activos por Acción a 1 de enero de 2022	Cociente entre (i) Activo Total a 31 de diciembre de 2021 (31.709.380,56 euros) menos Pasivo a 31 de diciembre de 2021 (9.863.708,69 euros); y (ii) el número de acciones en circulación a dicha fecha (22.410.000)	0,97 euros
3	Número de acciones subyacentes	Cociente entre (i) el valor razonable del paquete de Opciones; y (ii) el Valor Neto de los Activos por Acción	615.499 acciones
-	Número de Opciones	<i>El número de Opciones otorgadas al Gestor es igual al número de acciones subyacentes</i>	615.499 acciones

– **Exclusividad**

La Sociedad no podrá contratar a ningún otro proveedor o gestor de servicios que puedan considerarse iguales o similares a, o concurrentes o competitivos con, directa o indirectamente y parcial o totalmente, los servicios prestados por el Gestor en virtud del Contrato de Gestión.

– **Representación del Gestor en el Consejo de Administración**

El Gestor tendrá derecho a nombrar a cuatro miembros del Consejo de Administración mientras el Contrato de Gestión permanezca en vigor.

Asimismo, si en cualquier momento se incrementa el número de miembros del Consejo de Administración por encima de siete, el Gestor tendrá derecho a nombrar a un miembro por cada consejero adicional nombrado.

– **Subcontratación**

El Contrato de Gestión habilita al Gestor para, a su entera discreción, subcontratar todos o parte de los correspondientes servicios en favor de sus filiales, sin necesidad de notificar a la Sociedad ni obtener su

consentimiento. En todo caso, el Gestor seguirá siendo responsable ante la Sociedad de sus obligaciones en virtud del Contrato de Gestión, así como de todas las actuaciones que realicen dichas filiales.

En este sentido, el 9 de agosto de 2021, el Gestor suscribió un contrato de subcontratación con IBI Lion Management Group Spain, S.L., filial íntegramente participada por el Gestor, en virtud del cual subcontrató los servicios de asistencia administrativa y gestión a prestar a la Sociedad en virtud del Contrato de Gestión.

El contrato de subcontratación tiene una duración de cinco años desde la fecha de suscripción del mismo. Cumplido dicho plazo, se prorrogará de forma automática por periodos de un año salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito con una antelación mínima de treinta días respecto de la finalización del plazo contractual vigente su intención de no prorrogar la relación contractual.

Los honorarios previstos en el referido contrato de subcontratación por los servicios prestados por IBI Lion Management Group Spain, S.L. a la Sociedad en nombre del Gestor son abonados por el Gestor.

Además, cualquiera de las filiales de la Sociedad podrá suscribir con el Gestor acuerdos de gestión separados en relación con la adquisición, gestión y transmisión de nuevos activos que fueran titularidad de la filial en cuestión en el futuro, en los que el Gestor podría tener derecho a recibir otras comisiones a recibir de dicha filial bajo su propio régimen de remuneración al Gestor.

(C) Gestión externa:

Para la gestión administrativa de IBI Lion, como la Sociedad solo tiene un empleado, se ha contratado desde el 1 de julio de 2021 a Broseta Abogados, S.L.P (“**Broseta**”), anteriormente denominado Andersen Tax & Legal, S.L.P., compañía independiente de IBI Lion y de sus directivos. En dicho contrato, Broseta se compromete a prestar servicios administrativos y contables, realización de impuestos y determinados servicios legales. Los honorarios anuales por la contabilidad y los impuestos son de aproximadamente 5.400 euros más IVA. El resto de servicios se facturan separadamente y solo previa solicitud. El contrato tiene un vencimiento de 12 meses y las cuotas podrán ser revisadas semestralmente.

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Dada la naturaleza de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, el uso al que éstos están destinados y los contratos de arrendamiento en vigor, no están previstos cambios de arrendatarios o rescisiones de contrato en el corto plazo que pudieran suponer un coste significativo de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Si el inquilino del inmueble Fuencarral 22 decidiese terminar el contrato de manera anticipada dentro de los primeros siete años de duración, la Sociedad tendría derecho a cobrar del arrendatario el importe de las rentas que restasen hasta el final del referido plazo de siete años. En este sentido, IBI Lion tendrá derecho a hacer efectiva la fianza legal y el aval bancario o el importe retenido al arrendatario del precio de adquisición, según corresponda, por importe de 150.000 euros y 1,8 millones de euros, respectivamente. Además, la Sociedad pasaría a ser parte de todos los contratos de subarriendo que tiene suscritos el actual inquilino.

Por todo ello, si el inquilino del inmueble se fuera de manera anticipada durante los primeros siete años, la Sociedad tendría ingresos muy superiores a los gastos que supondrían los trabajos de mantenimiento y renovación de poner el inmueble a disposición de un nuevo potencial inquilino y los potenciales costes de comercialización por lo que el gasto de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario sería nulo.

En cuanto al inmueble Carrases, si el inquilino del inmueble decidiese terminar el contrato de manera anticipada dentro de cualquiera de los períodos de obligado cumplimiento, la Sociedad tendría derecho a cobrar del arrendatario el importe de las rentas que restasen hasta el final del correspondiente período de cumplimiento obligatorio. En este sentido, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. tendrá derecho a hacer efectiva la fianza legal por importe de 472.717,26 euros.

Además, en caso de que el arrendatario dejase el activo, el plan es alquilarlo en su totalidad a un nuevo arrendatario; debido al tamaño del activo, la Sociedad estima que su comercialización podría durar en torno a un año. También existiría la posibilidad de dividir el activo en dos y alquilar en lugar de un centro logístico dos centros logísticos más pequeños. El coste de la obra de adecuación en caso de fraccionamiento se estima en 1,5 millones de euros y la duración de la obra se estima en 10 meses. El coste total de cambiar el inquilino se estima en entre 2,5 millones de euros (en caso de alquilar la propiedad completa) y 3,5 millones de euros (en caso de dividir el activo).

2.6.3 Información fiscal

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como de las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no constituye análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes a la hora de adoptar una decisión de inversión en las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

En consecuencia, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores financieros, legales o fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha del Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

(A) Requisitos legales del régimen SOCIMI

De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

– Objeto social

De conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Ley SOCIMI, las SOCIMIs deben tener como objeto social principal el siguiente:

- (i) la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI; y
- (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Las entidades no residentes en territorio español indicadas en los apartados anteriores deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

– Forma jurídica

Las SOCIMIs deben revestir la forma social de “Sociedad Anónima” y, cuando hayan optado por el régimen fiscal especial, deberán incluir en su denominación social la indicación de “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”

Las acciones de las SOCIMIs deberán ser nominativas y solo podrá haber una clase de acciones.

El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 de euros y su reserva legal no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos sociales puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

– Requisitos de inversión y rentas

(i) Composición del activo:

Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor de su activo en:

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria), entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición (junto con los bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, los “**Inmuebles Aptos**”);
o
- c) participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria,

(conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% del activo de las SOCIMIs puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos).

(ii) Origen de las rentas:

Al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de los Activos Aptos, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá proceder:

- a) del arrendamiento de los Inmuebles Aptos con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia; o
- b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

(iii) Periodo mínimo de inversión:

Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 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:

- a) en el caso de Inmuebles Aptos que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento; y
- b) en el caso de Inmuebles Aptos promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

– Distribución de resultados:

Las SOCIMIs deberán repartir obligatoriamente a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, en cada ejercicio:

- a) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.
- b) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión descrito en el apartado anterior.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros Activos Aptos en el plazo de los 3 años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, 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 distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

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

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(B) Fiscalidad de las SOCIMIs

– Fiscalidad directa

- (i) La SOCIMI tributará a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. De generarse bases imponibles negativas, no resultará de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones previsto en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado anterior determinará:

- a) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y
- b) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Esta misma regularización procedería en el caso de que la Sociedad, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el Impuesto sobre Sociedades antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

- (ii) En caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista. Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley SOCIMI.
- (iii) Asimismo, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean 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 de los tres años anteriormente referido. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS.
- (iv) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

– Fiscalidad indirecta

Las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de los Inmuebles Aptos, siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de tales activos.

- (C) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs
- Fiscalidad directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
 - (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”): tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario y se incluirá en la base del ahorro.
 - (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) que actúa a través de un establecimiento permanente (“**EP**”):
 - a) Dividendo procedente de rentas sujetas al tipo del 0%: al dividendo percibido no le resulta de aplicación la exención para evitar la doble imposición -aunque se cumplan los requisitos del artículo 21 de la LIS- ya que el beneficio del que procede el dividendo no ha estado sometido a tributación. Los dividendos están sujetos a la obligación de retención a cuenta del IS o el IRNR del inversor.
 - b) Dividendo procedente de rentas sujetas al tipo general: resulta de aplicación el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por lo que esos dividendos estarían exentos parcialmente si la participación cumpliera los requisitos previstos en el artículo 21 de la LIS.
 - (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP:

El dividendo estará sujeto al IRNR en función de las condiciones de cada accionista según la normativa del IRNR o el Convenio para evitar la doble imposición aplicable.

El inversor no residente deberá acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia. Los dividendos están sujetos a la obligación de retención a cuenta del IRNR del inversor.
 - Fiscalidad directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs.
 - (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF: la ganancia o pérdida patrimonial se determina de acuerdo con lo previsto en la normativa del IRPF, siendo parte de la base del ahorro.
 - (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR que actúa a través de un EP:
 - a) La parte de la ganancia que se corresponda con los beneficios no distribuidos generados por la SOCIMI durante el periodo de tenencia de la participación transmitida procedentes de rentas que han estado sujetas al tipo reducido del 0%, estará sujeta, sin que resulte de aplicación la exención parcial para evitar la doble imposición, pese a que se cumplan los requisitos exigidos por el artículo 21 de la LIS.
 - b) Sobre la parte de la ganancia que se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la entidad durante el periodo de tenencia de la participación transmitida procedentes de rentas que hayan estado sujetas al tipo general de gravamen por el IS, sería de aplicación la exención para evitar la doble imposición en la medida en que se cumplan los requisitos del artículo 21 de la LIS.
 - c) La integración de las rentas negativas en la base imponible depende del cumplimiento, o no, de los criterios generales de la exención del artículo 21 de la LIS.
 - (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP:

Con carácter general, la renta estará sujeta al IRNR, siendo aplicable la exención o reducción del impuesto aplicable en función de si el accionista es residente en un estado con el que exista un Convenio para evitar la doble imposición internacional y de su porcentaje de participación.

- Impuesto sobre el patrimonio (“**IP**”)
 - (i) Inversor persona física sujeto pasivo del IP por obligación personal: los accionistas personas físicas residentes en España deberán incluir en la declaración del patrimonio el valor de las acciones en la SOCIMI que posean a 31 de diciembre, según su valor de negociación media del cuarto trimestre. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**LIP**”). La LIP fija un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y 2,5%, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.
 - (ii) Inversor persona física sujeto pasivo del IP por obligación real: los accionistas personas físicas no residentes en España deberán incluir en su declaración del patrimonio el valor de las acciones en la SOCIMI española que posean a 31 de diciembre, según su valor de negociación media del cuarto trimestre. Los inversores no residentes en España tendrán derecho a aplicar la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos que sean titulares.
 - (iii) Las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del IP.
- Impuesto de Sucesiones y Donaciones (“**ISD**”)
 - (i) Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes o no en España, cualquiera que sea la residencia el transmitente, están sujetas al ISD en los términos de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte aplicable según lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos con España. Se entiende que las acciones de una sociedad española SOCIMI deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo del ISD es el heredero o donatario de las acciones.
 - a) En el caso de adquisiciones de acciones por herencia, legado, donación o cualquier otro título lucrativo la persona física residente, aplicará la normativa de la comunidad autónoma de su residencia.
 - b) En el caso de adquisiciones de acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio por persona física no residente, si el causante hubiese sido residente en España, el sujeto pasivo tendrá derecho a aplicar la normativa propia de la comunidad autónoma del causante.
 - c) En el caso de adquisiciones de acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio por persona física no residente, si el causante no hubiese sido residente en España, el sujeto pasivo tendrá derecho a aplicar la normativa propia de la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.
 - d) En el caso de adquisiciones de acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e *intervivos*, los donatarios no residentes tendrán derecho a aplicar la normativa de la comunidad autónoma donde hayan estado situados los bienes muebles un mayor número de días del periodo de los 5 años inmediatamente anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al devengo del impuesto.
 - (ii) Las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título gratuito se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR antes descritas, respectivamente, sin perjuicio de lo previsto en los CDI aplicables.
- Fiscalidad indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, la transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITPAJD y del IVA.

2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

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

En relación con tales activos, la Sociedad se centra en suscribir contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos con una contrastada solvencia financiera. La Sociedad se focalizará en activos con un reducido número de inquilinos.

A la hora de invertir en un determinado inmueble y de gestionar la cartera de activos, la Sociedad tendrá en cuenta los siguientes aspectos clave:

- Activos situados en las principales ciudades de España, sin perjuicio de que en el futuro la Sociedad pueda analizar adquisiciones en otros países de la Eurozona.
- Activos relacionados con los sectores logístico, del comercio minorista y de oficinas que produzcan ingresos recurrentes, centrándose en activos afectos a la actividad principal del arrendatario (por ejemplo, supermercados, centros de distribución y oficinas centrales).
- Activos “*mid market*”, esto es, con un valor medio por activo aproximado de 40 millones de euros.
- Contratos de arrendamiento a largo plazo suscritos con un reducido número de inquilinos o con un único inquilino que a su vez subarrienda una parte significativa del activo.
- Contratos de arrendamiento “*triple net*” o “*double net*” en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).
- Obtención de financiación bancaria a bajos tipos de interés con un grado de apalancamiento (*loan-to-value* o LTV) aproximado del 50%.
- Activos con potencial para generar valor añadido mediante la renovación y actualización de sus instalaciones y equipamientos (por ejemplo, mediante la instalación de placas solares), así como mediante la mejora de su eficiencia energética, con el objetivo de obtener certificados medioambientales.

Véase el apartado 2.7 del presente Documento Informativo para más información sobre la estrategia de inversión de IBI Lion.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las indicadas en el Documento Informativo.

2.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020, IBI Lion encargó a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. Copia del correspondiente informe de valoración de fecha 20 de abril de 2022 se adjunta como Anexo III al Documento Informativo.

Se hace constar que BME Growth no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe, que el referido informe de valoración se ha elaborado a petición de la Sociedad, y que esta cuenta con el consentimiento para su inclusión en el Documento Informativo. Además, la información del mencionado informe incluida en el Documento Informativo se ha reproducido con exactitud y no omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

La metodología empleada por Gesvalt en la valoración de las acciones de la Sociedad es el “*Triple NAV*” o “*Triple Net Asset Value*”. Este método indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión del referido informe de valoración de la Sociedad, Gesvalt se ha basado en, principalmente: (i) el informe de valoración del activo de la Sociedad emitido por Gesvalt y descrito en el apartado (A) siguiente; (ii) las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021; y (iii) los costes de estructura estimados por la Sociedad.

(A) Informe de valoración del activo de la sociedad

El informe de valoración del activo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ha sido emitido por Gesvalt el 24 de enero de 2022 y ha sido elaborado de conformidad con los Estándares de Valoración RICS, con base en la edición del “*Red Book*” publicada en noviembre de 2019 y en vigor desde el 31 de enero de 2020 “*RICS Valuation. Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards*”. Copia del correspondiente informe de valoración del activo de la Sociedad se adjunta como Anexo IV al Documento Informativo.

La metodología empleada por Gesvalt en la valoración del activo de la Sociedad ha sido el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años.

El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversor potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El flujo de ingresos netos se compone de:

+ Ingresos brutos del alquiler: el inmueble objeto de valoración ha sido recientemente alquilado al antiguo propietario en una operación de *sale and lease back* con una renta anual de 900.000 euros, es decir, 75.000 euros/mes. Considerando la superficie total construida del inmueble, que asciende a 7.830 m² según la información del Registro de la Propiedad, la renta unitaria es de 9,58 €/m²/mes. La renta de mercado se ha estimado en 852.696€ anuales, es decir, 71.058 euros/mes. Por ello, la estimación de renta de mercado es un 5% menor a la renta pactada lo que se considera una contingencia aceptable. Además, se han tenido en cuenta: IPC: el Incremento de Precios al Consumo se ha estimado en el 2% el primer año y en el 1,50% en adelante. La actualización de renta una vez transcurrido el primer año de contrato es del IPC + 2%, en base a las estipulaciones del contrato y crecimiento de Mercado: se ha estimado el crecimiento de mercado en línea con el IPC.

+ Valor de salida de la propiedad (= valor en reventa al final del flujo). En este concepto se han tenido en cuenta las tasas de Exit Yield y la Tasa de Descuento: en el caso del activo valorado, por su ubicación, uso y la calidad de la construcción, Gesvalt ha estimado una Exit Yield del 5,50%. En cuanto a la Tasa de Descuento, se ha estimado una tasa del 7% durante el período de 10 años.

- Gastos operativos/ Gastos no recuperables: se ha estimado unos gastos no recuperables de management (1,50% de la renta anual), Seguros (1,00% de la renta anual), IBI (1,50% de la renta anual a partir del año 8), Contingencias (1,00% de la renta anual) que ascienden a 32.500 euros.

- CAPEX o inversiones: el inmueble se encuentra en un estado de conservación muy bueno ya que ha sido recientemente remodelado. Además, el inquilino es responsable del mantenimiento y conservación del inmueble

junto con una serie de trabajos específicos a realizar. En base a esto, y a la póliza de seguro, no se ha incluido ninguna contingencia en concepto de CAPEX en el flujo de caja.

- Gastos de adquisición: de acuerdo con la práctica estándar del mercado, se ha considerado un coste de adquisición de 2,50% del valor estimado.

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado. La valoración inmobiliaria se ha realizado asumiendo la continuidad del uso actual del inmueble. No se han considerado en la valoración los posibles acuerdos de gestión o arrendamientos existentes relativos a la operación del activo.

Conclusión a la valoración del activo:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración media del activo Fuencarral 22 a 31 de diciembre de 2021 asciende a 15.460.000 euros.

(B) Informe de valoración de la Sociedad

El informe de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ha sido emitido por Gesvalt el 20 de abril de 2022 y, conforme se ha indicado, Gesvalt, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de su trabajo, ha considerado que, para este caso concreto, el “*Triple NAV*” es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable de las acciones de la Sociedad. Además, se trata de una metodología comúnmente aceptada para valorar empresas inmobiliarias.

Este método de valoración parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa y se basa en el cálculo del valor de la Sociedad a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Con relación a los activos y pasivos diferidos, no habría que reconocer ninguno una vez la compañía se convierte en SOCIMI debido a que al ser SOCIMI la compañía tributa al 0%.

A continuación, se describen los principales ajustes efectuados en el proceso de valoración para determinar el valor razonable de las acciones de la Sociedad:

- Ajuste a valor de mercado de activos: El valor contable neto de las inversiones inmobiliarias es de 15.233.915,20 euros, mientras que el valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de la valoración realizada por Gesvalt, asciende a 15.460.000 euros. De estos valores se ha obtenido la diferencia bruta (plusvalías) que asciende a 226.084,80 euros. Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para el inmueble, se ha calculado un rango superior y un rango inferior, cuya hipótesis de variación es de +/- 15,00 % en los valores de mercado. A efectos impositivos, se ha asumido que la Sociedad cumplirá los requisitos para continuar aplicando el régimen especial de las SOCIMIs.
- Ajuste de los costes de estructura: para el cálculo del Triple NAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura para la gestión de la cartera de inmuebles. Excepto los costes derivados de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, el resto han sido considerados en la valoración del activo inmobiliario por lo que no se ha incluido un ajuste que recoja su efecto a excepción del ya mencionado. Estos gastos se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el BME Growth y han sido facilitados por la Sociedad. Se han estimado unos costes de estructura de 496.546,09 euros anuales. Para los años posteriores, los costes de estructura se minimizan hasta 55.000 euros en el 2025, y se ajustan a una tasa de crecimiento del 1,25% (g). La tasa de descuento aplicada corresponde a un 7%. El valor acumulado de los costes de estructura en su rango medio, asciende a 1.076.995,68 euros. Como se mencionó anteriormente, para

calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y superior para los costes de estructura cuyas hipótesis de variación son +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos y +/- 0,25% en la tasa de crecimiento perpetuo (g).

- Ajustes de la deuda financiera: se ha considerado que las tasas de interés y el margen aplicado, de acuerdo con el estándar crediticio de la entidad emisora, están en línea con los parámetros del mercado. Como resultado, se ha tomado como referencia el valor en libros igual a su valor actual de mercado.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los ajustes realizados:

Euros	Rango inferior	Rango medio	Rango superior
Patrimonio neto a 31/12/2021	21.845.671,87	21.845.671,87	21.845.671,87
Plusvalía de activos	-2.092.915,20	226.084,80	2.545.084,80
Costes de estructura	-963.651,16	-1.076.995,68	-1.224.130,42
Valor del patrimonio neto según NNAV	18.789.105,51	20.994.760,99	23.166.626,25

Hechos Posteriores:

El 9 de marzo de 2022, la junta general universal de la Sociedad acordó aumentar el capital social de la Sociedad en un importe efectivo (nominal 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 en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, D. F. Javier Barreiros Fernández, con número de protocolo 707.

El 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió la nave industrial ubicada en el polígono industrial Carrases Lliria (Valencia) por un importe de 54.000.000 euros financiado al 50% a través de un préstamo hipotecario, no reflejándose impacto alguno en la valoración al entender que está en línea con el mercado.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los ajustes realizados y los hechos posteriores

Euros	Rango inferior	Rango medio	Rango superior
Patrimonio neto a 31/12/2021	21.845.671,87	21.845.671,87	21.845.671,87
Plusvalía de activos	-2.092.915,20	226.084,80	2.545.084,80
Costes de estructura	-963.651,16	-1.076.995,68	-1.224.130,42
Valor del patrimonio neto según NNAV	18.789.105,51	20.994.760,99	23.166.626,25
Ampliación de capital marzo 2022	5.667.143,00	5.667.143,00	5.667.143,00
Valor del patrimonio neto con hechos posteriores	24.456.248,51	26.661.903,99	28.833.769,25
Nº de acciones	28.077.143	28.077.143	28.077.143
Precio por acción	0,871037645	0,949594622	1,026948121

Dicho cuadro resumen no ha sido elaborado por el valorador, pero refleja el impacto de los hechos posteriores incluidos en el informe de Gesvalt. Se concluye con un valor para los fondos propios de la Sociedad de entre 24.456.248,51 euros y 28.833.769,25 euros, lo que supone un precio por acción de entre 0,87 y 1,02 euros.

(C) Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de la Sociedad descrito en el apartado anterior y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de Administración celebrado el 31 de mayo de 2022 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 1 euros, lo que supone valorar a la Sociedad en 28.077.143 euros.

2.7 ESTRATEGIA Y VENTAJAS COMPETITIVAS DEL EMISOR

La Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos sostenibles y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo.

En relación con tales activos, la estrategia de la Sociedad se centra en suscribir contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos con una contrastada solvencia financiera. Además, la estrategia de la Sociedad está enfocada en activos con un reducido número de inquilinos. En este sentido, el objetivo de la Sociedad es ofrecer una rentabilidad atractiva a sus accionistas, maximizando el rendimiento a través de contratos de arrendamiento con una renta fija neta anual de entre el 5,5% y el 6% del importe total de la inversión (incluyendo, entre otros, el precio de compra y los costes de la operación).

En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la búsqueda de oportunidades de inversión en activos “*core*” y “*core plus*” que ofrezcan contratos de arrendamiento “*triple net*” o “*double net*”, esto es, contratos de arrendamiento en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento).

Esta estrategia de inversión normalmente conlleva que las inversiones se limiten a activos totalmente operativos, o activos íntegramente arrendados o que están próximos a estarlo, y que cuentan con un flujo estable de arrendamientos, lo que en general supone unos reducidos gastos recurrentes y de capital (*capital expenditures* o *capex*). Todo lo anterior repercute positivamente en el propietario del activo, al requerirse una gestión menos activa en comparación con inversiones “*value added*”.

Dentro de la estrategia de gestión, la Sociedad analizará de forma recurrente el potencial de los activos para generar valor añadido mediante la renovación y actualización de sus instalaciones y equipamientos (por ejemplo, mediante la instalación de placas solares), así como mediante la mejora de la eficiencia energética de los mismos con el objetivo de obtener certificados medioambientales.

El interés de la Sociedad en las principales ciudades de España se basa en la percepción de estas ciudades, en términos generales, como (i) los principales mercados inmobiliarios españoles en términos de volumen de compañías; (ii) mercados transparentes, debido a la gran cantidad de información sobre, entre otros, aspectos inmobiliarios y empresariales; y (iii) mercados líquidos, en comparación con el número de operaciones inmobiliarias realizadas en otras ciudades españolas.

Si bien la Sociedad pretende mantener una estructura corporativa ágil, las adquisiciones podrán realizarse mediante cualquier tipo de acuerdo y estructura, incluso a través de filiales o empresas conjuntas (*joint ventures*). No obstante, en la medida de lo posible, la Sociedad invertirá directamente en los activos.

La Sociedad atenderá a determinados criterios de inversión y apalancamiento, con el objetivo de centrar sus decisiones de inversión en la adquisición de activos que se ajusten al objetivo de crear una cartera inmobiliaria apta para el pago de dividendos de conformidad con los requisitos de la Ley SOCIMI y capaz de generar rentabilidad para sus accionistas.

El nivel de apalancamiento objetivo de la Compañía es mantenerse en unos niveles de entre un 50% y un 60%.

La Sociedad tiene previsto aplicar un procedimiento exhaustivo y riguroso para la adquisición y gestión de activos, con el objetivo de gestionar el perfil de riesgo de los flujos de caja y analizar en profundidad cada plan de gastos de capital (incluyendo un profundo análisis de la solidez financiera de los inquilinos). En particular, a la hora de valorar una posible inversión en un activo destinado a oficinas, comercio minorista o logística, la Sociedad tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- los principales términos y condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor: por un lado, los que afectan a los flujos de caja futuros (como la duración, las cláusulas de vencimiento anticipado o las actualizaciones pactadas de la renta) y, por otro lado, los que afectan a la calidad de los flujos de caja (como las garantías, los depósitos, los derechos de cesión o subarriendo y, en última instancia, los compromisos asumidos por el inquilino);
- los gastos de explotación asociados al activo, valorando si dichos gastos pueden ser repercutidos a los inquilinos o deben ser considerados como gastos a asumir por el propietario;
- el estado de conservación del activo y sus instalaciones, los presupuestos de gastos de capital y su calendario de ejecución;
- comparativas de los precios de los alquileres y del valor de los activos en el mismo mercado o en mercados similares que permitan a la Sociedad elaborar proyecciones sobre el precio futuro de los alquileres de los contratos ya existentes o nuevos y sobre el rendimiento de salida;
- información de mercado sobre las tasas de ocupación que sirven de base a la Sociedad para elaborar proyecciones sobre nuevos arrendamientos;
- estudios de mercado de fuentes acreditadas sobre la evolución de aquellos factores macroeconómicos que podrían afectar a las proyecciones de la Sociedad, tales como el IPC y el producto interior bruto; y
- información de mercado sobre la disponibilidad de
- financiación, sus términos y condiciones (por ejemplo, niveles de endeudamiento, tipos de interés, comisiones y vencimientos).

Salvo que las circunstancias aconsejen lo contrario (por ejemplo, el número de inquilinos y la carga de la gestión), la cartera de activos de la Sociedad será gestionada por el Gestor y la Sociedad confiará en la experiencia, habilidades y juicio del Gestor para identificar, seleccionar y negociar las inversiones, así como para gestionar y desinvertir los activos adquiridos.

El equipo encargado de la gestión de la Sociedad mantiene una extensa y sólida relación con el mercado inmobiliario español y tiene un profundo conocimiento de las principales fuentes de originación de las operaciones, incluyendo propietarios privados y corporativos, intermediarios y los principales bancos nacionales e internacionales. Estas relaciones y conocimientos han permitido en el pasado a los miembros del equipo gestor acceder a operaciones inmobiliarias fuera de mercado.

La Sociedad considera que las relaciones y la experiencia de su equipo gestor proporcionarán a la Sociedad el acceso a oportunidades de inversión idóneas para satisfacer sus criterios de inversión. La Sociedad pretende hacerse valer de sus estrechas relaciones con los operadores locales para mantenerse al tanto de los últimos movimientos y oportunidades en el mercado español. La Sociedad considera que existen múltiples oportunidades de inversión en el mercado español para operadores activos con suficiente experiencia.

Con carácter general, y salvo que la naturaleza de la inversión recomiende lo contrario, la Sociedad pretende financiar sus inversiones empleando los fondos obtenidos de la emisión de sus acciones. Además, en determinadas inversiones, la Sociedad podrá optar por financiar una parte del precio de adquisición (entre el 40% y el 60% del GAV) mediante deuda bancaria. En cualquier caso, la Sociedad y su equipo gestor determinarán en cada momento el nivel adecuado de endeudamiento en función de las características y términos de cada operación.

En vista de todo lo anterior, las principales ventajas competitivas de IBI Lion son las siguientes:

- Localización de los activos: principalmente se concentrarán en Madrid y Barcelona en el caso de los activos destinados a oficinas y al comercio y la venta al por menor (a fecha del presente Documento Informativo, la Compañía no dispone de ningún activo de esta tipología); y los principales centros

- logísticos de España en el caso de los activos destinados a la logística, lo que facilita la búsqueda de inquilinos, si fuese necesario, y proporciona un potencial retorno seguro en caso de venta.
- Contratos de arrendamiento: basados en (i) acuerdos de “triple net” o “double net”, en virtud de los cuales el arrendatario se compromete a pagar una parte significativa de los gastos del activo (incluidos impuestos, seguros y mantenimiento); (ii) la prestación de garantías bancarias a favor de la Sociedad; y (iii) la búsqueda de arrendatarios con una sólida capacidad financiera, lo que proporciona una mayor certeza en cuanto a la obtención de un flujo de caja estable, resistencia a la volatilidad del mercado y menor riesgo en comparación con otras fórmulas de inversión.
- Experiencia del gestor: los miembros del equipo gestor de la Sociedad cuentan con un profundo conocimiento del mercado inmobiliario español, de los servicios financieros y legales, así como del entorno inversor. Su experiencia, junto con las relaciones entabladas a lo largo de los años, les sitúa en una posición idónea para encontrar oportunidades inversión acordes con los criterios de inversión de la Sociedad.

2.8 BREVE DESCRIPCIÓN DEL GRUPO DE SOCIEDADES DEL EMISOR. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ACTIVIDAD DE LAS FILIALES CON EFECTO SIGNIFICATIVO EN LA VALORACIÓN O SITUACIÓN DEL EMISOR

A la fecha del presente Documento Informativo, IBI Lion es la sociedad dominante de un grupo de sociedades (el “Grupo”) que está conformado por las siguientes empresas:



A continuación, se detallan los principales aspectos de las sociedades participadas por IBI Lion:

- IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L. (Sociedad Unipersonal): IBI Lion es titular del 100% de las participaciones sociales de IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la Calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid. La sociedad cuenta actualmente con 4 administradores solidarios: D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld, D. Ohad Kleiner y D. Nadav Berkovitch. El objeto principal de IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La sociedad es propietaria de la nave industrial ubicada en el polígono industrial Carrases Llíria (Valencia) descrita en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.
- IBI Lion Santa, S.L. (Sociedad Unipersonal): IBI Lion es titular del 100% de las participaciones sociales de IBI Lion Santa, S.L.U., sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la Calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid. La sociedad cuenta actualmente con 4 administradores solidarios: D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld, D. Ohad Kleiner y D. Nadav Berkovitch. El objeto principal de IBI Lion Santa, S.L.U. es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La sociedad no es propietaria de ningún activo a fecha del presente Documento Informativo.

2.9 EN SU CASO, DEPENDENCIA CON RESPECTO A PATENTES, LICENCIAS O SIMILARES

IBI Lion no tiene dependencia de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con cualesquiera licencias indispensables para el ejercicio de su actividad.

2.10 NIVEL DE DIVERSIFICACIÓN (CONTRATOS RELEVANTES CON PROVEEDORES O CLIENTES, INFORMACIÓN SOBRE POSIBLE CONCENTRACIÓN EN DETERMINADOS PRODUCTOS...)

– Diversificación clientes:

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ascendió a 20.372,43 euros durante el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021, donde el único arrendatario en términos de ingresos por arrendamiento fue Iniciativas del Jarama, S.A.U., por lo que a dicha fecha representó el 100% de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad.

En vista de lo anterior se puede concluir que los ingresos de la Sociedad por rentas de arrendamientos a cierre del ejercicio 2021 se encuentran poco diversificados, en la medida en que tales ingresos dependen de un único inquilino.

Con fecha posterior al 31 de diciembre de 2021, se realizó la adquisición de otro inmueble que está alquilado en su totalidad a otro único inquilino: Conforama España, S.A., lo que ha provocado un aumento de la diversificación.

Se espera que la Sociedad realice más adquisiciones en los próximos años y que la diversificación de clientes sea cada vez mayor.

– Diversificación proveedores:

En la siguiente tabla se incluye el desglose de los principales gastos de explotación de la Sociedad incurridos durante el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021:

Euros	Para el período finalizado el 31 de diciembre de 2021
Arrendamientos	6.400,00
Servicios profesionales independientes	456.029,28
Primas de seguros	594,32
Servicios bancarios	19.286,21
Suministros	31,96
Otros servicios	19.179,94
Otros gastos de explotación	501.521,71

De los gastos de explotación incurridos por la Sociedad durante el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 destacan los servicios profesionales independientes que del total de gastos de explotación suponen más de un 90%. Del total de dicha cuenta, destacamos que los 5 proveedores más relevantes son:

Proveedores	Para el período finalizado el 31 de diciembre de 2021	%
IBI Lion Management Group, Ltd	223.500,00	45%
Otto capital	149.000,00	30%
EY	28.350,00	6%
Broseta	12.000,00	2%
Crowe	7.000,00	1%
Resto (41)	81.671,71	16%
Otros gastos de explotación	501.521,71	100%

En total, la Sociedad tiene 46 proveedores por lo que existe una diversificación relevante de los mismos.

En cuanto a diversificación geográfica, a la fecha del presente Documento Informativo, los dos activos del Grupo se encuentran situados en Alcobendas (Madrid) y en Lliria (Valencia).

En cuanto a la diversificación de sector inmobiliario, ambos activos están dedicados al sector logístico.

2.11 REFERENCIA A LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES QUE PUEDAN AFECTAR A LA ACTIVIDAD DEL EMISOR

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

Sin embargo, la Sociedad sí que realiza actuaciones en relación con la prevención, reducción y reparación del posible impacto medioambiental que pudiera derivar de su actividad. Y, por tanto, a la fecha del Documento Informativo, ambos activos del portfolio disponen del certificado de eficiencia energética.

2.12 INFORMACIÓN FINANCIERA

2.12.1 Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

Este apartado incluye la información financiera de la Sociedad correspondiente al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021, cuyas cuentas anuales fueron formuladas por el consejo de administración el 16 de marzo de 2022 y aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad el 16 de marzo de 2022.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración de conformidad con (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales; y (iii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

Las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 se incorporan como Anexo II al Documento Informativo.

Balance de situación (euros)

ACTIVO	31/12/2021
Activos no corrientes	15.256.627,49
Inmovilizado material	9.912,29
Inversiones inmobiliarias	15.233.915,20
Inversiones financieras a largo plazo	12.800,00
Activos corrientes	16.452.753,07
Existencias	21.098,47
Clientes por ventas y prestación de servicios	19.354,80
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34.242,35
Inversiones financieras a corto plazo	431.106,00

Periodificaciones a corto plazo	21.581,85
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.925.369,60
Total activos	31.709.380,56

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
Patrimonio neto	21.845.671,87
Fondos propios	21.845.671,87
Capital social	22.410.000,00
Otras reservas	-70.000,00
Resultado del ejercicio	-494.328,13
Pasivos no corrientes	9.361.711,10
Préstamos y créditos bancarios	7.411.711,10
Otras deudas a largo plazo	1.950.000,00
Pasivos corrientes	501.997,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135,21
Otras deudas con administraciones públicas	3.862,38
Total pasivos	9.863.708,69
Total Patrimonio neto y pasivos	31.709.380,56

A continuación, se describen las partidas más significativas del activo:

i) Inversiones inmobiliarias:

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Importe	Altas	31/12/2021
Terrenos y bienes	8.464.256,01	8.464.256,01
Construcciones	6.778.528,11	6.778.528,11
Amortización	-	-
Dotación de amortización	-8.868,92	-8.868,92
Valor neto contable	15.233.915,20	15.233.915,20

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad adquirió un inmueble en Alcobendas (Madrid) por importe de 14.900 miles de euros. Los gastos asociados a esta adquisición han ascendido a 342 miles de euros aproximadamente.

A 31 de diciembre de 2021, el inmueble cuenta con un préstamo hipotecario contraído el 16 de diciembre de 2021 por importe de 7.500.000 euros para la adquisición del activo con el banco Caixabank S.A., con un tipo de interés anual del 1,25% y vencimiento el 1 de enero de 2042.

Dicho inmueble se encuentra situado en España y dispone de cobertura con pólizas de seguro que cubren el valor de reconstrucción a nuevo de las inversiones inmobiliarias.

El 16 de diciembre de 2021 se efectúa un contrato de arrendamiento entre Ibi Lion, como parte arrendadora y propietaria del inmueble, con Iniciativas del Jarama, S.A.U, como parte arrendataria, cuyo objeto es el inmueble sito en Cr. Fuencarral, número 22, (28108) Alcobendas, Madrid. Asimismo, existen 21 contratos de subarrendamiento para superficies que varían entre 15 y 2.181 m².

ii) Inversiones financieras a largo y corto plazo:

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones financieras a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2021:

- a) Inversiones financieras a largo plazo: el depósito a largo plazo por importe 12.800 euros, se corresponde con un contrato de arrendamiento suscrito con la mercantil Benalpa Home, S.L. y cuyo objeto es el arrendamiento de inmueble para uso distinto a vivienda, en fecha 21 de octubre de 2021 que actualmente se utiliza como oficina de la SOCIMI.
- b) Inversiones financieras a corto plazo: los depósitos a corto plazo por importe de 431.106,00 euros corresponden a un depósito suscrito con la entidad bancaria “Caixa Bank”.

iii) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 se corresponde en su totalidad con cuentas corrientes a la vista que devengan un tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y para las que no existen restricciones a la disponibilidad de sus saldos.

A continuación, se describen las partidas más significativas del patrimonio neto y pasivo:

i) Capital social:

La Sociedad se constituyó el 13 de enero de 2021 por tiempo indefinido con un capital social de 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una.

El 24 de septiembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió ampliar el capital social en 22.350.000 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.350.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. El referido aumento de capital fue elevado a público el 30 de noviembre de 2021 en virtud de escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, con número de protocolo 4.362, e inscrito el día 14 de febrero de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid. Como consecuencia de esta ampliación de capital, la Sociedad perdió la unipersonalidad.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad quedó fijado en la cantidad de 22.410.000 euros dividido en 22.410.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

ii) Préstamos y créditos bancarios:

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha suscrito un contrato de financiación con CaixaBank, S.A. para la compra de Fuencarral 22, por importe de 7.500.000 euros. El tipo de interés de dicho contrato es del 1,25% y la duración de 20 años. Los gastos correspondientes a la constitución del préstamo son 88.288,91 euros. Ver descripción de los covenants de dicho préstamo en el apartado 2.6.2 del presente Documento Informativo.

iii) Otras deudas a largo plazo

En dicho epígrafe se encuentran:

- a) La fianza derivada del arrendamiento de Fuencarral 22 que se ha depositado en el IVIMA de Madrid durante el año 2022 por valor de 150.000 euros
- b) La retención al arrendatario de Fuencarral 22 de acuerdo con el contrato suscrito con fecha 16 de diciembre de 2021 del importe de 1.800.000 euros en concepto de garantía convencional de dicho contrato. Dicha garantía podrá sustituirse en cualquier momento a instancias del arrendatario por un aval bancario. La mencionada garantía estará vigente durante toda la duración del contrato de arrendamiento y dos meses adicionales tras su extinción.

iv) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:

Dentro de este epígrafe se encuentran las provisiones de las facturas no recibidas y devengadas en el 2021. Estas provisiones se corresponden principalmente con las siguientes dos facturas:

- Provisión de la factura de la comisión por la intermediación de la compraventa del inmueble Fuencarral 22 adquirido en el 2021 que fue del 1% del precio de adquisición: 149.000 euros.
- Provisión de la factura del Gestor por la gestión de Fuencarral 22 y por su adquisición (ver detalle del Contrato de Gestión en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo): 236.383,33 euros.

Cuenta de pérdidas y ganancias

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	20.372,43
Gastos de personal	-4.052,92
Otros gastos de explotación	-501.521,71
Amortización de inmovilizado	-9.064,53
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-494.266,73
Diferencias de Cambio	-61,4
RESULTADO FINANCIERO	-61,4
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-494.328,13
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-494.328,13

A continuación, se describen las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias:

i) Importe neto de la cifra de negocios:

Dentro de este epígrafe se encuentra el ingreso prorrateado del mes de diciembre correspondiente al contrato de arrendamiento firmado el 16 de diciembre de 2021 con Iniciativas del Jarama, S.A.U.

ii) Otros gastos de explotación:

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

Otros gastos explotación (euros)	31/12/2021
Arrendamientos	6.400,00
Servicios profesionales independientes	456.029,28
Primas de seguros	594,32
Servicios bancarios	19.286,21
Suministros	31,96
Otros servicios	19.179,94
Total	501.521,71

Dentro del epígrafe de otros gastos de explotación, la partida más significativa y que representa más del 90% del total es “Servicios profesionales independientes”. Dicha cuenta recoge principalmente las facturas provisionadas mencionadas anteriormente en el apartado “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” que se detallan en esta sección del DIIM y que suman 385.383 euros. Además, la siguiente partida más relevante se corresponde con servicios bancarios que incluye principalmente una comisión de constitución de préstamo hipotecario de 18.750 euros con Caixabank, S.A.

2.12.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas individuales de IBI Lion para el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 (adjuntas como Anexo II al Documento Informativo) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 28 de marzo de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3 Descripción de la política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la junta general de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener, entre otros, los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus estatutos sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMIs, describiendo asimismo la fiscalidad del reparto de dividendos.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, los artículos 39 (“Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado”) y 40 (“Reglas especiales para la distribución de dividendos”) de los estatutos sociales de la Sociedad, así como su anexo I, establecen lo siguiente:

“Artículo 39. Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado

1. *Las cuentas anuales, así como, en su caso, las cuentas anuales consolidadas, se someterán a la aprobación de la junta general de accionistas.*
2. *Aprobadas las cuentas anuales, la junta general resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio cumpliendo las disposiciones estatutarias y legales en defensa del capital social y respetando los privilegios de que gocen, en su caso, determinado tipo de acciones, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMIs (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs), en la forma siguiente:*

- (i) *El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMIs.*
- (ii) *Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMIs, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de 3 años de mantenimiento de la inversión.*

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley SOCIMIs, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

- (iii) *Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.*
3. *El consejo de administración o la junta general podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*
 4. *Si la junta general de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto, entre otros, en estos Estatutos Sociales, en la LSC y en la Ley SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el consejo de administración, con las limitaciones establecidas en la normativa aplicable.*
 5. *La junta general, o el consejo de administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*
 6. *La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción a su participación en el capital social.*

Artículo 40. Reglas especiales para la distribución de dividendos

1. *Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la junta general de accionistas o, de ser el caso, el consejo de administración, haya acordado la distribución.*
2. *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el consejo de administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.*
3. *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el consejo de administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*
4. *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.*

El importe de la indemnización será calculado por el consejo de administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del consejo de administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se incluye como Anexo I a estos Estatutos Sociales el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos.

5. *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

6. *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 9 de estos Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

7. *En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el consejo de administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo.*

[...]

Anexo I

- (A) *Asumiendo un dividendo bruto de 100, un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

<i>Dividendo: 100</i>
<i>Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$</i>
<i>Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19</i>
<i>Indemnización ("I"): 19</i>
<i>Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19</i>
<i>Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0</i>
<i>Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$</i>

- (B) *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:*

<i>Dividendo: 100</i>
<i>Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$</i>
<i>Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19</i>
<i>Indemnización ("I"): $19 + (19 \times 0,1 / (1 - 0,1)) = 21,1119$</i>

<i>Dividendo: 100</i>
<i>Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11</i>
<i>Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 21,11 x 10% = 2,11</i>
<i>Efecto sobre la sociedad: I – GISge – GISi = 21,11 – 19 – 2,11 = 0</i>

Desde que la Sociedad se constituyó y comenzó sus actividades no ha repartido dividendos.

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

No aplica.

2.12.5 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de elaboración del Documento Informativo, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13 INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS. EN LA MEDIDA EN QUE NO SE HAYAN REVELADO EN OTRA PARTE DEL DOCUMENTO Y CUANDO EL EMISOR HAYA PUBLICADO INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS, DE TIPO FINANCIERO Y/U OPERATIVO, O DECIDA INCLUIRLOS EN EL DOCUMENTO, DEBERÁ INCLUIRSE EN ESTE UNA DESCRIPCIÓN DE LOS INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS DEL EMISOR POR CADA EJERCICIO DEL PERIODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA. LOS INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS DEBEN CALCULARSE SOBRE UNA BASE COMPARABLE. CUANDO LOS INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS HAYAN SIDO EXAMINADOS POR LOS AUDITORES, DEBERÁ INDICARSE ESTE HECHO.

De conformidad con lo indicado anteriormente, la Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos sostenibles y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo.

En la siguiente tabla se incluyen las principales métricas financieras y operativas de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021:

	<u>Valor a 31/12/2021</u>
<i>Loan-to-value (LTV).....</i>	49%
<i>Ebitda</i>	-485.202,20 euros
<i>Valor de mercado activos</i>	15.460.000 euros

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- *Loan-to-value (LTV)*: porcentaje de la deuda contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias o inmovilizado material, de conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales de IBI Lion correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021.
- *EBITDA (ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes)*: resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- *Valor de mercado de los activos*: se corresponde con el valor de los activos en el mercado a una fecha determinada. La metodología empleada por el valorador en el caso de IBI Lion ha sido el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF).

La información relativa a los indicadores claves señalados ha sido extraída de los registros contables utilizados por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe de auditoría sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

2.14 INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS EN CUANTO A PRODUCCIÓN, VENTAS Y COSTES DEL EMISOR DESDE EL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO HASTA LA FECHA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni revisada de IBI Lion a 31 de mayo de 2022:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/05/2022(*)
Importe neto de la cifra de negocios	375.000,00
Gastos de personal	-15.313,35
Otros gastos de explotación	-74.846,95
Amortización de inmovilizado	-83.289,53
Otros resultados	-3.000,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	198.550,17
Diferencias de Cambio	-35.359,59
RESULTADO FINANCIERO	-35.359,59
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	163.190,58
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	163.190,58

(*) No revisado ni auditado por los auditores

A 31 de mayo de 2022 no hay ningún cambio significativo en la Compañía. Resaltamos los siguientes hitos:

- El 16 de mayo de 2022, Ibi Lion recibió 8 millones de euros anticipados de inversores interesados en suscribir acciones de la Sociedad en el marco de la ampliación de capital por un importe nominal máximo de 30.000.000 euros tras la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. (ver apartado 2.4.2 para mayor detalle).
- El 25 de mayo la Compañía firma una línea de crédito de 2,5 millones de euros con IBI Investment House LTD (ver apartado 2.16 para mayor detalle).

Desde el 31 de mayo de 2021 hasta la publicación del presente Documento Informativo, se han producido los siguientes hechos significativos:

- El 2 de junio de 2022, IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, adquirió el segundo activo del portfolio (Carrases) por un importe total de 54.000.000 euros (ver apartado 2.4.2 y 2.6 para mayor detalle).
- En esa misma fecha la filial suscribió un préstamo hipotecario por valor de 27.000.000 euros que devenga un tipo de interés variable de un 1,75% más EURIBOR y en la misma fecha, otro préstamo para financiar el IVA de la transacción del segundo activo por valor de 11.340.000 euros que devenga un tipo de interés del 1,75% más EURIBOR (ver apartado 2.4.2 y 2.6 para mayor detalle).

La Compañía tiene previsto financiar su actividad con la propia generación de caja además de la línea de crédito y la ampliación de capital prevista anteriormente descritas.

2.15 PRINCIPALES INVERSIONES DEL EMISOR EN CADA UNO DE LOS EJERCICIOS CUBIERTOS POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA APORTADA (VER PUNTO 2.12 Y 2.14), EJERCICIO EN CURSO Y PRINCIPALES INVERSIONES FUTURAS YA COMPROMETIDAS A LA FECHA DEL DOCUMENTO. EN EL CASO DE QUE EXISTA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES PREVIA A LA INCORPORACIÓN, DESCRIPCIÓN DE LA FINALIDAD DE LA MISMA Y DESTINO DE LOS FONDOS QUE VAYAN A OBTENERSE.

2.15.1 Principales inversiones del Emisor

– Ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad adquirió el inmueble Fuencarral 22 por un importe total de 14.900.000 euros más gastos asociados (ver apartados 2.4 y 2.6.1 del presente Documento Informativo para más información sobre el activo). No se han realizado inversiones de CapEx en el activo.

– Ejercicio en curso

Durante el ejercicio 2022 se adquirió el inmueble Carrases por un importe total de 54.000.000 euros más gastos asociados (ver apartados 2.4 y 2.6.1 del presente Documento Informativo para más información sobre el activo). No se han realizado inversiones de CapEx en el activo.

2.15.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A fecha del Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas

2.16 INFORMACIÓN RELATIVA A OPERACIONES VINCULADAS

2.16.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad). Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

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

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros

de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)"

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

Euros	31/12/2021 (*)	31/05/2022 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	20.372,43	375.000,00
1% del importe neto de la cifra de negocios	203,72	3.750,00
Fondos propios	21.845.671,87	35.860.904,55
1% de los fondos propios	218.456,72	358.609,04

(*) Cifras auditadas para el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021

(**) Cifras no auditadas ni revisadas por un auditor

A continuación, se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio en curso (a 31 de mayo de 2022):

– Operaciones realizadas con accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2021.

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos a 31 de mayo de 2022.

– Operaciones realizadas con administradores y directivos

La Sociedad está vinculada con el Gestor (véase el apartado 2.6.1 del Documento Informativo para más información sobre el Contrato de Gestión). En este sentido, se hace constar que, a la fecha del Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración son, a su vez, los administradores del Gestor y componen el comité de inversiones del Gestor, órgano responsable de la toma de decisiones de inversión. Asimismo, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor. Por su parte, D. David Lubetzky y D. Nadav Berkovitch, miembros del Consejo de Administración, son consejero delegado y analista senior del área inmobiliaria, respectivamente, de IBI Investment House, Ltd., sociedad titular de un 63% del capital social del Gestor.

En virtud del contrato de gestión, IBI Lion ha abonado al Gestor durante el ejercicio 2021 unos honorarios de (i) 223.500 euros, devengados en el marco de la gestión de la adquisición de Fuencarral 22; y (ii) 12.883,33 euros, correspondientes a la parte proporcional del año 2021 de la comisión de gestión de la Sociedad.

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

Desde el 1 de enero de 2022 y hasta el 31 de mayo de 2022, la Sociedad ha suscrito una línea de crédito con IBI Investment House, Ltd. por importe de 2,5 millones de euros con el objeto de financiar la adquisición de Carrases y las actividades comerciales corrientes. Esta línea de crédito devenga unos intereses anuales del 8% pagaderos en junio del 2023. Durante este periodo, se han devengado en favor del Gestor 127.693,11 euros, correspondientes a la parte proporcional del año 2022 de la comisión de gestión.

A continuación, se incluye tabla resumen de los honorarios devengados con el Gestor:

Euros	31/12/ 2021	31/05/2022
IBI Investment House, Ltd.	236.383,33	127.693,11

– Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

No se llevaron a cabo operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo durante el ejercicio 2021.

Desde el 1 de enero de 2022 y hasta el 31 de mayo de 2022 no se han llevado a cabo operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo a excepción de (i) la constitución de IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. y de IBI Lion Santa, S.L.U. referida en el apartado 2.8 del DIIM; y (ii) la aportación de 18.100.000 euros a los fondos propios de IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. por parte de la Sociedad con el objeto de financiar la adquisición de Carrases.

Se informa que durante el ejercicio 2021 y el presente ejercicio las operaciones que se han producido entre las partes vinculadas corresponden al tráfico ordinario de la empresa y se han realizado a precios y en condiciones normales de mercado.

Desde el 1 de enero de 2022 y hasta la fecha del DIIM, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran de las que se recogen en este apartado.

2.17 PREVISIONES O ESTIMACIONES DE CARÁCTER NUMÉRICO SOBRE INGRESOS Y COSTES FUTUROS

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2020, las sociedades que en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones no cuenten con 24 meses consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

En la siguiente tabla se presentan las previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por el Gestor y han sido aprobadas por el Consejo de Administración el 31 de mayo de 2022. Se hace constar que tales previsiones o estimaciones son consolidadas dado que la Compañía a partir del ejercicio 2022 se ha convertido en un grupo de sociedades y que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Miles €	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	2.656	3.969
Gastos de personal	-77	-106
Otros gastos de explotación	-1.312	-2.392
Amortización de inmovilizado	-973	-1.522
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	294	-51
Resultado financiero	-520	-952
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-226	-1.003
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-226	-1.003

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión son los siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: corresponde a las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad sobre sus dos activos en propiedad a fecha del presente Documento Informativo. Los ingresos en 2023 se ven incrementados en un 49% respecto al 2022 debido a que el segundo inmueble se adquiere en junio de ese mismo año. Por ello, en 2022, se estarían reflejando la renta de 7 meses del segundo activo y en 2023 la renta de 12 meses de ese mismo activo.
- Gastos de personal: la Compañía tiene contratado a un empleado. A partir de junio de 2022 se ha contemplado la contratación de otro empleado con funciones legales lo que supone un incremento para la segunda mitad del año 2022 y para el 2023.
- Otros gastos de explotación: corresponde a honorarios por servicios profesionales existentes con terceros (auditores, asesores, etc.) así como los devengados en favor del Gestor de conformidad con el Contrato de Gestión. Destacan:
 - a. La comisión por adquisición de nuevos activos generada con la compra del activo Carrases en junio de 2022 que asciende al 1,5% aplicado sobre el precio de adquisición del activo, es decir, aproximadamente 810 miles de euros.
 - b. La comisión de gestión de los activos en el portfolio por valor del 2% sobre el valor bruto de los activos que ascendería en el año 2022 a 960 miles de euros y en el año 2023 a 1.426 miles de euros.
 - c. Provisiones de pagos a profesionales de la abogacía por valor de 182 miles de euros en 2022 y 50 mil euros en 2023.
- Amortización del inmovilizado: estimado en base a la política de amortización de la Sociedad para los dos activos en propiedad. Se amortizan a un ritmo del 3% anual.
- Resultado financiero: corresponde al gasto financiero estimado conforme a los términos y condiciones de los contratos de financiación existentes. El interés se encuentra entre un 1,25% fijo y un 1,75% + Euribor anual. Durante el ejercicio 2022, la Compañía ha tenido que pagar intereses por la financiación del IVA.

2.17.1 Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidos en (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales; y (iii) la Ley SOCIMI en relación a la información a desglosar en las notas explicativas; que son, a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera de la Sociedad correspondiente al periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021, e indicados en el apartado 2.12 del Documento Informativo.

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

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión son los siguientes:

- Gastos de personal
- Importe neto de la cifra de negocios
- Otros gastos de explotación:

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y que están completamente fuera de su influencia son los siguientes:

- Amortización del inmovilizado
- Resultado financiero

2.17.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- Riesgos asociados al sector inmobiliario;
- Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera;
- Riesgos vinculados a la competencia en el sector inmobiliario;
- Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes
- Riesgos vinculados a una gestión externa y dependencia del Gestor
- Riesgos vinculados a la valoración del activo e iliquidez de las inversiones; y
- Riesgos regulatorios y fiscales.

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del DIIM. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información incluida en el DIIM antes de adoptar cualquier decisión de invertir en las acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Asimismo, debe tenerse en cuenta que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y una vez recibido asesoramiento profesional adecuado.

2.17.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado el 31 de mayo de 2022 ha aprobado por unanimidad las previsiones o estimaciones incluidas en el presente apartado. Tales previsiones o estimaciones han sido incluidas en el Documento Informativo como información para posibles inversores, permitiendo hacer seguimiento de su cumplimiento.

2.18 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS DEL EMISOR

2.18.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en las Secciones II (“*El Consejo de Administración*”) y III (“*Órganos Delegados y Consultivos del Consejo de Administración*”) del Título III (“*Régimen y Administración de la Sociedad*”) de los estatutos sociales de la Sociedad, esto es, en los artículos 27 a 36. De dicha regulación cabe destacar:

(A) Estructura

Conforme a los estatutos sociales de la Sociedad, la Sociedad será administrada y regida por un consejo de administración, que estará formado por un número de miembros no inferior a 3 ni superior a 12.

(B) Composición

A la fecha del Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por cuatro miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento	Fecha de expiración
D. David Lubetzky	Presidente y consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027
D. Rafael Goldfeld	Secretario y consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027
D. Ohad Kleiner	Consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027
D. Nadav Berkovitch	Consejero	Ejecutivo	21/06/2021	21/06/2027

A la fecha del Documento Informativo, ninguno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad es titular de acciones de la Sociedad. D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, son, a través de Goldfeld Kleiner Investment Limited Partnership, titulares de un 27% del capital social del Gestor.

(C) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 29 de los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis años, pudiendo ser reelegido una o más veces por períodos de igual duración.

(D) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de los estatutos sociales de la Sociedad, los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán, salvo los que la normativa aplicable o los estatutos sociales exijan otra mayoría, por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión. En caso de empate en las votaciones el voto personal del Presidente no será dirimente.

2.18.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

— **D. David Lubetzky** (Presidente y miembro del consejo de administración)

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

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

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

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

— **D. Nadav Berkovitch** (Miembro del consejo de administración)

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

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

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

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

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

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

Previamente, el Sr. Goldfeld ha sido consejero delegado y consejero de compañías de inversión inmobiliaria en Europa occidental habiendo cofundado compañías de inversión inmobiliaria en Europa y en los Estados Unidos de América, incluyendo otra SOCIMI que actualmente cotiza en el BME.

Con anterioridad, el Sr. Goldfeld ha trabajado en asuntos corporativos, comerciales, de “*private equity*”, “*venture capital*”, “*project finance*” y fusiones y adquisiciones tanto nacionales como internacionales. El Sr. Goldfeld ha asesorado a algunas de las mayores empresas públicas y privadas e inversores institucionales de Israel y ha liderado negociaciones comerciales en representación de algunas de las mayores empresas de Israel.

El Sr. Goldfeld es licenciado en Derecho y Asuntos Internacionales por la Universidad Hebrea de Jerusalén.

— **D. Ohad Kleiner** (Miembro del consejo de administración)

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

El Sr. Kleiner ha sido socio en la creación y gestión de una SOCIMI española y ha iniciado y dirigido proyectos de inversión inmobiliaria en España y en Europa occidental, desarrollando numerosas relaciones con organismos

financieros y de inversión en tales territorios. Con anterioridad asesoró a los principales bancos e inversores institucionales de Israel en complejas operaciones financieras y de fusiones y adquisiciones. Asimismo, cuenta con una gran experiencia en la ejecución de proyectos operativos complejos y en la gestión de riesgos.

El Sr. Kleiner es licenciado en Derecho por el College of Management Academic Studies de Israel.

De acuerdo con la Circular 1/2020, la Sociedad declara que, según su leal saber y entender, no existen datos sobre condenas en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, o incriminaciones públicas oficiales o sanciones, que involucren a las personas indicadas en el presente apartado por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como que tampoco han sido inhabilitados por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

Asimismo, no existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración y cualquier alto directivo.

2.18.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de los estatutos sociales de la Sociedad, los consejeros no percibirán retribución alguna por el ejercicio de su cargo.

A la fecha del Documento Informativo, la Sociedad no tiene contratos de alta dirección ni ha establecido a favor de sus consejeros sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control. Asimismo, durante el periodo comprendido entre el 13 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

A la fecha del Documento Informativo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración son titulares de acciones de la Sociedad.

2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

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

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

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. son, a la fecha del Documento Informativo, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 3,42% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. es titular de un 53,42% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores del Gestor podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, pudiendo anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor a los de la Sociedad (ver apartado 2.23 del presente Documento informativo para mayor detalle).

2.19 EMPLEADOS. NÚMERO TOTAL; CATEGORÍAS Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA.

A la fecha del Documento Informativo, la Sociedad únicamente cuenta con un empleado, Dña. Guily Greber, responsable de activos y operaciones (*assets and operation manager*) de la Sociedad.

2.20 NÚMERO DE ACCIONISTAS Y, EN PARTICULAR, DETALLE DE ACCIONISTAS PRINCIPALES, ENTENDIENDO POR TALES AQUELLOS QUE TENGAN UNA PARTICIPACIÓN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, IGUAL O SUPERIOR AL 5% DEL CAPITAL, INCLUYENDO NÚMERO DE ACCIONES Y PORCENTAJE SOBRE EL CAPITAL.

A la fecha del Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 34 accionistas, de los cuales 3 son titulares directos de una participación superior al 5% en el capital social de la Sociedad valorada, aproximadamente, en 21 millones de euros. La Sociedad no cuenta con ningún accionista con participación indirecta superior al 5% del capital social. A fecha del presente Documento Informativo, Ibi Lion cuenta con 100.000 acciones en autocartera.

A continuación, se incluye una tabla resumen de los accionistas de la Sociedad, indicando expresamente los titulares de una participación directa o indirecta superior al 5% en el capital social de la Sociedad:

Nombre	Nº de acciones			% sobre el total de Nº acciones
	Directo	Indirecto	Total	
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd	15.000.000	0	15.000.000	53,42%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities LTD.	4.000.000	0	4.000.000	14,25%
The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd	2.000.000	0	2.000.000	7,12%
Accionistas minoritarios (31 accionistas)	6.977.143	0	6.977.143	24,85%
Autocartera	100.000	0	100.000	0,36%
Total			28.077.143	100%

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.21 DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL CIRCULANTE

El Consejo de Administración de la Compañía, reunido en fecha 31 de mayo de 2022, manifiesta que a la fecha de la publicación del presente Documento Informativo dispone de suficiente capital circulante para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de sus acciones a BME Growth, tomando en consideración (i) los 8 millones de euros anticipados por inversores interesados en suscribir acciones de la Sociedad en el marco de la ampliación de capital aprobada por la junta general universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de marzo de 2022 (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo) que se ejecutará una vez incorporadas las acciones a negociación, y (ii) los 2,5 millones de euros puestos a disposición

de la Compañía en virtud de la línea de crédito firmada con IBI Investment House, Ltd. (ver apartado 2.16 del presente Documento Informativo).

2.22 DECLARACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA COMPAÑÍA

El Consejo de Administración declara que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020. Véase el Anexo V del Documento Informativo para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

2.23 FACTORES DE RIESGO

Conforme a lo indicado en el Documento Informativo, las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad están sujetos, principalmente, a riesgos extrínsecos relacionados con el sector de actividad en la que opera, así como a riesgos específicos de la propia Sociedad. En consecuencia, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en la Sociedad, los potenciales inversores deben analizar atentamente, además de toda la información incluida en el Documento Informativo, los riesgos descritos en este apartado, así como la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento.

Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, podría llegar a tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

En el presente apartado se incluyen los riesgos que, actualmente, podrían considerarse específicos de la Sociedad e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, la Sociedad no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación. Es posible que los riesgos aquí descritos no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado del Documento Informativo. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

En consecuencia, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores financieros, legales o fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares.

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

1. Riesgos vinculados a una gestión externa y dependencia del Gestor

Conforme a lo indicado en el apartado 2.6.1 del Documento Informativo, el 9 de agosto de 2021 la Sociedad suscribió un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd., el Gestor, en virtud del cual el Gestor se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor tiene poderes para, entre otros, llevar a cabo la gestión corporativa y política de inversiones de la Sociedad y, en consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependen de la

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

El éxito de la estrategia de inversión de la Sociedad descrita en el apartado 2.7 del Documento Informativo dependerá de la capacidad y rigor del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su competencia para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas para los accionistas de la Sociedad; (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera de la Sociedad; y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles de la Sociedad. En este sentido, no se puede asegurar que el Gestor vaya a cumplir los objetivos de inversión marcados de forma satisfactoria.

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

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

Por último, cualquiera de las filiales de la Sociedad podrá suscribir con el Gestor acuerdos de gestión separados en relación con la adquisición, gestión y transmisión de nuevos activos que fueran titularidad de la filial en cuestión en el futuro, en los que el Gestor podría tener derecho a recibir otras comisiones a recibir de dicha filial bajo su propio régimen de remuneración al Gestor.

2. *Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés*

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

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

Igualmente, IBI Investment House, Ltd. y The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. son, a la fecha del Documento Informativo, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 3,42% del capital social de la Sociedad y de un 63% del capital social del Gestor. Por su parte The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd. es titular de un 53,42% del capital social de la Sociedad y de un 10% del capital social del Gestor.

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

3. *Riesgo vinculado con la concentración geográfica*

A fecha del presente Documento Informativo, los dos activos que la Sociedad posee se encuentran en la Comunidad de Madrid y en la Comunidad Valenciana y representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de las Comunidades Autónomas o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

4. *Riesgo vinculado con la concentración significativa de clientes*

A fecha del presente Documento Informativo, el 100% de los ingresos provienen de 2 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. En concreto uno de ellos representa el 100% del total de ingresos a 31 de diciembre de 2021. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

5. *Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario*

The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomi Ltd. en su condición de accionista significativo con una participación del 53,42% en la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomi Ltd. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

(B) *Riesgos relacionados con las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas*

1. *Riesgos vinculados a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global*

Desde el estallido de la crisis sanitaria del coronavirus SARS-CoV-2 (“COVID-19”), el virus ha causado un profundo impacto en el crecimiento mundial debido, entre otros motivos, a la interrupción de las actividades económicas no esenciales, a la caída del consumo y a las notables interrupciones en las cadenas de suministro. Tras un acusado declive, la economía mundial ha venido mostrando en los últimos meses una tendencia de recuperación, aun cuando el COVID-19 continúa registrando nuevas oleadas de contagios y variantes y sin perjuicio del impacto económico derivado de las tensiones geopolíticas mundiales. En este sentido, el Fondo Monetario Internacional (“FMI”) prevé en su último informe de abril de 2022 que la economía mundial crezca un 3,6% en 2022 y un 3,6% en 2023 (fuente: FMI, World Economic Outlook, abril de 2022). Por su parte, las últimas previsiones publicadas por el Banco de España en abril de 2022 estiman que el producto interior bruto español crezca un 4,5% en 2022 y que la tasa de desempleo disminuya hasta el 13,5%.

A la fecha del Documento Informativo, la COVID-19 sigue afectando a la actividad económica mundial. Además, en los últimos meses del pasado invierno se produjo un repunte muy significativo de infecciones en todo el mundo, en particular en Europa y en Asia. Esta nueva ola de infecciones llevó a que varios países europeos decretasen medidas restrictivas, mientras que otros adoptaron medidas más leves tales como la obligación de presentar el pasaporte de vacunación para acceder a determinados servicios y lugares públicos. Existe el riesgo de que a la Sociedad, sus empleados, clientes, proveedores u otros socios comerciales se les impida desarrollar determinadas actividades económicas por un periodo de tiempo indefinido, debido, entre otros, a cierres que puedan ordenar las

autoridades gubernamentales o que decidan las empresas como medida preventiva, con el correspondiente alto nivel de incertidumbre sobre su posible impacto en las actividades económicas.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles y un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en la solvencia de los arrendatarios con los que la Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento, la duración de los contratos de arrendamiento y la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de rentabilidad marcados por la Sociedad.

En vista de todo lo anterior, la Sociedad no tiene certeza sobre las repercusiones que esta crisis tendrá en su negocio, situación financiera, resultados de las operaciones o previsiones, en la medida en que van a depender de la evolución de la pandemia en los próximos meses, especialmente en España, donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los correspondientes agentes económicos.

En consecuencia, y a pesar del elevado nivel de personas vacunadas frente a la COVID-19 en España, si la propagación de la COVID-19 resurge con fuerza, si aparecen nuevas variantes, si su alcance global sigue aumentando o si se establecen medidas restrictivas adicionales, el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad, así como en valoración del activo inmobiliario de la Sociedad, podrían verse materialmente afectados.

2. *Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos*

A la fecha del DIIM, todos los activos de la Sociedad están situados en España, y la Sociedad tiene previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por acontecimientos o circunstancias que afectan particularmente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras condiciones a escala local, regional y nacional. En consecuencia, una evolución negativa de la economía española, o de su atractivo como destino de negocios, podría tener un impacto material adverso en la demanda de inmuebles en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, lo que, a su vez, podría dar lugar a una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles de la Sociedad o en la renta de sus arrendamientos, con la consecuente disminución de los ingresos, lo que, a su vez, podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de la Sociedad, el valor de sus inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir. Una desaceleración general de la economía española podría reducir la demanda de inmuebles en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas en España y provocar una pérdida de interés en dichos activos frente a otras opciones de inversión, lo que a su vez podría dar lugar a una disminución del valor de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad, y conllevar, en última instancia, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de los principales países de la Unión Europea, que se deriva de las tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la invasión a gran escala de Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022 por la Federación de Rusia.

A este respecto, cabe destacar que la Unión Europea, el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y los Estados Unidos de América, entre otros, han establecido, y continúan estableciendo, sanciones y medidas para el

control de las exportaciones como respuesta a la invasión de Ucrania. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración de la guerra entre la Federación de Rusia y Ucrania, las sanciones impuestas por los países occidentales y por diversas organizaciones multinacionales, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y podrían dar lugar a importantes disrupciones, a un aumento de la inflación y a un crecimiento económico inferior o incluso negativo. Por ejemplo, el mercado europeo del gas natural ha registrado un aumento de precios muy significativo durante los últimos trimestres, debido, entre otros, a un profundo desequilibrio entre la oferta y la demanda y a las sanciones impuestas a la Federación de Rusia por los países occidentales como respuesta a la invasión de Ucrania. En el mismo sentido, en mayo de 2022 la inflación en la zona Euro alcanzó el 8,1%, debido, entre otros, al aumento de los precios de la energía. A este respecto, cabe destacar que el indicador adelantado del índice de precio de consumo (IPC) situó su variación anual en el 8,7% en mayo de 2022, lo que podría conllevar, entre otros, un incremento de los costes de financiación de las empresas y la reducción de los flujos de inversión.

Estos riesgos geopolíticos pueden por tanto repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además, la economía española se enfrenta a retos adicionales que podrían deteriorar aún más las condiciones económicas en España debido a factores políticos internos. A fecha del Documento de Registro, D. Pedro Sánchez Pérez-Castejón encabeza el primer gobierno de coalición español desde 1978 (integrado por el Partido Socialista Obrero Español y el partido Unidas Podemos). Sin embargo, esta coalición de gobierno no ha alcanzado la mayoría absoluta en el Congreso de los Diputados y hasta ahora han necesitado del apoyo de otras fuerzas políticas para la aprobación de cada una de las propuestas legislativas sometidas a votación. Por consiguiente, la ausencia de una clara mayoría parlamentaria obliga al Gobierno de España a obtener el apoyo de diversos partidos políticos para promover y aprobar nuevas normas, así como para aprobar los presupuestos generales. Aunque hasta la fecha del DIIM este no ha sido un obstáculo insalvable —por ejemplo, los presupuestos generales para el año 2022 fueron aprobados por el Congreso de los Diputados el 25 de noviembre de 2021—, posibles futuras disputas entre el Gobierno de España y las fuerzas políticas que hasta ahora han apoyado las medidas propuestas pueden plantear riesgos similares a los que tuvieron que enfrentarse sus predecesores, como la posibilidad de convocar nuevas elecciones si su apoyo es débil. Dicha incertidumbre ralentiza aún más el ritmo de las reformas y la promulgación de leyes.

La continua incertidumbre política interna y externa podría afectar negativamente al mercado inmobiliario español y, por consiguiente, al crecimiento económico en las regiones en las que la Sociedad pretende estar presente, lo que podría tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de la Sociedad.

(C) Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y del sector en el que opera

1. Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de la Sociedad depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. A su vez, el mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés. Variaciones en dichos factores podrían provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la COVID-19.

Asimismo, en función de la situación del mercado inmobiliario, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. Esto podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2. Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad y de tipo de liquidez

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación bancaria para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. En caso de no obtener acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y las posibilidades de crecimiento de la Sociedad podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía contraído un préstamo hipotecario por valor de 7.500.000 euros, que devenga un tipo de interés fijo del 1,25%. Por su parte, el ratio de endeudamiento (*loan-to-value* o LTV) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ascendía al 49%.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha contraído desde el 2 de junio de 2022 otro préstamo hipotecario por valor de 27.000.000 euros que devenga un tipo de interés de un 1,75% más EURIBOR cuyo vencimiento es el 2 de junio de 2027 y en la misma fecha, otro préstamo para financiar el IVA de la transacción del segundo activo por valor de 11.340.000 euros que devenga un tipo de interés del 1,75% más EURIBOR cuyo vencimiento es el 2 de junio de 2023. Por ello, el ratio de endeudamiento (*loan-to-value* o LTV) de la Sociedad a fecha del DIIM asciende al 66% (sin incluir la tesorería existente).

A la fecha del Documento Informativo, los activos propiedad de la Sociedad se encuentran hipotecados en favor de Caixabank, S.A. e ING Bank N.V., Sucursal en España, que concedieron financiación para su adquisición. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las referidas entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados podrían pasar a ser de su propiedad.

En caso de que los flujos de caja derivados de las rentas de los activos no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Entre las causas de resolución de los préstamos hipotecarios, destacamos una del préstamo con Caixabank, S.A.: que la Compañía arroje pérdidas en su resultado de explotación o en situación de fondos propios negativos. Actualmente, la compañía ha tenido un resultado negativo de explotación en 2021. La Compañía no ve riesgo de resolución debido a que este resultado es una pérdida contable pero la Sociedad dispone de dinero en caja.

El resto de causas de resolución de dichos préstamos se encuentran detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los covenants de los préstamos hipotecarios son inherentes a los mismos.

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

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

3. *Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera*

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios. En relación con su actividad principal, si la Sociedad no realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si la Sociedad no consigue nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos.

Además, la renovación de los contratos de arrendamiento de la Sociedad o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas como las actuales, a causa, principalmente, de la COVID-19, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos.

A la fecha del Documento Informativo, los dos inmuebles de la Sociedad presentan un grado de ocupación del 100%. No obstante, no hay garantía de que la Sociedad pueda mantener niveles de ocupación similares. Esto podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por su parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a la Sociedad bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Debido al reducido número de activos que actualmente conforman la cartera de la Sociedad, en la actualidad IBI Lion depende de los arrendatarios de Fuencarral 22 y Carrases para el 100% de sus ingresos por arrendamientos. Consecuentemente, una disminución de la actividad, o la quiebra o insolvencia de dichos arrendatarios, podría resultar en una pérdida significativa de ingresos por parte de la Sociedad, si bien los contratos de arrendamiento suscritos prevén distintas garantías de pago para hacer frente a estas circunstancias desfavorables. No obstante, se espera que la dependencia se reduzca con la adquisición de activos adicionales.

4. *Riesgos vinculados a la competencia en el sector inmobiliario*

La actividad de la Sociedad se enmarca en un sector altamente competitivo, en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que compite la Sociedad pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro y que, por tanto, pudieran reducir las oportunidades de negocio de la Sociedad. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios. Además, éstos podrían adoptar modelos de negocio de adquisición y arrendamiento similares a los de la Sociedad. Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para la Sociedad.

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

5. *Riesgos vinculados a la valoración del activo e iliquidez de las inversiones*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos o verse afectado negativamente por causas ajenas al control de la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debido a un incremento en los tipos de interés, cambios normativos, evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en la propia Sociedad.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente, sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de *due diligence* legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En particular, y a pesar de que las valoraciones periódicas son realizadas por expertos independientes aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo inmobiliario dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria el experto independiente asume una serie de hipótesis, quedando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad del experto.

Para realizar las valoraciones de los activos, el experto independiente tiene en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de la Sociedad pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar a la Sociedad a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias en el tipo de activos en los que se centra la estrategia de la Sociedad se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera en algún momento desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

Además, la iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de la Sociedad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales, obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

6. *Riesgos vinculados a las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles*

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación o de ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones o a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

(D) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

1. Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 emitido por Gesvalt y la adquisición del segundo activo del portfolio de la Sociedad.

A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración del activo de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones podrían emitirse mediante una ampliación de capital o, en su caso, mediante el ejercicio de derechos de conversión por parte de titulares de bonos convertibles en acciones de la Sociedad o de titulares de instrumentos similares convertibles en acciones de la Sociedad. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”). Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

En este sentido, cabe destacar que la junta general universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de marzo de 2022 aprobó (i) aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo de 30.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 de nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias; y (ii) aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo de 100.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 100.000.000 de nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.

En ambos acuerdos, la totalidad de los accionistas de la Sociedad renunciaron en el mismo acto de celebración de la referida junta general, irrevocable e incondicionalmente, al ejercicio de cuantos derechos de suscripción preferente les correspondiesen, a fin de que las acciones a emitir se puedan distribuir entre terceros inversores, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

En consecuencia, la ejecución por la Sociedad de cualquiera de los referidos acuerdos de aumento de capital, ya sea individual o conjuntamente, implicaría una significativa dilución de los accionistas de la Sociedad a la fecha de ejecución del correspondiente aumento.

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

Las acciones de la Sociedad no han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez.

La transmisión de las acciones de la Sociedad puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el Proveedor de Liquidez (tal y como este término se define más adelante) con respecto a las acciones de la Sociedad.

La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

La Sociedad suscribió el 1 de mayo de 2022 un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A., entidad encargada de la llevanza del libro registro de acciones y proveedor de liquidez con el fin de favorecer la liquidez de las acciones de la Sociedad en BME Growth, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth.

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

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones vayan a cotizar en el futuro a un precio igual o superior al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración

Tras su incorporación a negociación, el precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

A lo largo de los últimos años, y en especial desde el inicio de la pandemia de la COVID-19, los mercados de valores en España en particular, y en el resto del mundo en general, están sometidos a una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente de las sociedades correspondientes. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

Por último, el precio de las acciones de la Sociedad puede no reflejar siempre con exactitud el valor subyacente del negocio de la Sociedad. Su precio y valor pueden variar, y los inversores pueden obtener un importe inferior al originalmente invertido y, además de verse afectados por los resultados operativos reales o previstos de la Sociedad, fluctuar significativamente como resultado de una variedad de factores, algunos específicos de la Sociedad y de sus operaciones y otros, como los que pueden afectar al conjunto del sector de actividad de la Sociedad, que están fuera del control de la Sociedad.

5. *Riesgos vinculados al free-float limitado*

A fecha del Documento Informativo, 31 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son titulares de 6.977.143 acciones de la Sociedad, que representan un 25% de su capital social, con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 6.977.143 euros.

No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad. Dichas acciones representan un 0,36% del capital social de la Sociedad.

(E) Riesgos regulatorios y fiscales

1. Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan a la actividad ordinaria de la Sociedad

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

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

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

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el periodo impositivo en el que se manifieste, entre otras, alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) la exclusión de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación.
- (ii) el incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) la falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

Adicionalmente, en caso de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de SOCIMI, ésta podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por los accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos los accionistas. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de nuevas inversiones, todo lo cual podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, los inversores deben tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, viéndose obligada a distribuir el resto, lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

- (iv) la renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley SOCIMI.
- (v) el incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley SOCIMI para que la Sociedad pueda seguir aplicando el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMIs, entre ellos, los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Inmuebles Aptos durante el plazo de al menos tres años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal, salvo que ello implique que la pérdida incumpla otros de los requisitos previstos en la Ley SOCIMI.

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley.

Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A título de ejemplo, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, introdujo una modificación en la fiscalidad del régimen de las SOCIMIs consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la sociedad, que no sean objeto de distribución, en la parte que procede de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión de los 3 años regulado en la letra b) del 6.1 de la Ley SOCIMI.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implicaría que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del Impuesto sobre Sociedades que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) no pudiera optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

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

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con una participación superior o igual al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (sometidos a una tributación inferior al 10%). No obstante, los artículos 9 y 40 de los estatutos sociales de la Sociedad establecen ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley SOCIMI tenga un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

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

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1 NÚMERO DE ACCIONES CUYA INCORPORACIÓN SE SOLICITA, VALOR NOMINAL DE LAS MISMAS. CAPITAL SOCIAL, INDICACIÓN DE SI EXISTEN OTRAS CLASES O SERIES DE ACCIONES Y DE SI SE HAN EMITIDO VALORES QUE DEN DERECHO A SUSCRIBIR O ADQUIRIR ACCIONES. ACUERDOS SOCIALES ADOPTADOS PARA SU INCORPORACIÓN

El 2 de noviembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en BME Growth.

A la fecha del Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 28.077.143 euros, representado por 28.077.143 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Sin perjuicio de las opciones otorgadas al Gestor de conformidad con lo previsto en el Contrato de Gestión (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo para mayor detalle sobre el Contrato de Gestión), no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2 GRADO DE DIFUSIÓN DE LOS VALORES. DESCRIPCIÓN, EN SU CASO, DE LA POSIBLE OFERTA PREVIA A LA INCORPORACIÓN QUE SE HAYA REALIZADO Y DE SU RESULTADO

A la fecha del Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020, dado que cuenta con 31 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 6.977.143 acciones con un valor estimado de mercado de aproximadamente 6.977.143 euros, considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 31 de mayo de 2022, y es, por tanto, superior a al importe de 2.000.000 de euros previsto en dicha Circular.

Véase el apartado 2.20 del Documento Informativo para más información sobre el detalle accionarial de la Sociedad.

3.3 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS ACCIONES Y LOS DERECHOS QUE INCORPORAN. INCLUYENDO MENCIÓN A POSIBLES LIMITACIONES DEL DERECHO DE ASISTENCIA, VOTO Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES POR EL SISTEMA PROPORCIONAL

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en (i) la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica; (ii) la Ley SOCIMI; (iii) la LSC; (iv) el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores; y (v) el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe destacar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales de la Sociedad o en la normativa aplicable:

— Participación en el reparto de las ganancias sociales:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa aplicable a las SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como se ha indicado en el apartado 2.12.3 anterior del Documento Informativo.

— Derecho de asistencia:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los estatutos sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días naturales de antelación a la fecha señalada para su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

— Derecho de voto y representación:

Cada acción con derecho a voto confiere el derecho a emitir un voto.

El artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad prevé que, sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. Dicho artículo también prevé la posibilidad de que el accionista otorgue la representación para cualquier clase de Junta General mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

— Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo en supuestos de exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con lo previsto en la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

— Derecho de información:

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información previsto en el artículo 93.d) de la LSC y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en la LSC.

En este sentido, el artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad dispone que el órgano de administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos legalmente, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte

legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Asimismo, conforme al artículo 24 de los estatutos sociales de la Sociedad, durante el desarrollo de la Junta, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar información en los términos previstos en el referido artículo 17 de los estatutos sociales y en la legislación aplicable.

3.4 PACTOS PARASOCIALES ENTRE ACCIONISTAS O ENTRE LA SOCIEDAD Y ACCIONISTAS QUE LIMITEN LA TRANSMISIÓN DE ACCIONES O QUE AFECTEN AL DERECHO DE VOTO

A la fecha del Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto y no tiene conocimiento de que sus accionistas hayan suscrito acuerdos o pactos que regulen dichas cuestiones.

3.5 COMPROMISOS DE NO VENTA O TRANSMISIÓN, O DE NO EMISIÓN, ASUMIDOS POR ACCIONISTAS O POR LA SOCIEDAD CON OCASIÓN DE LA INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN EN BME GROWTH

De conformidad con lo previsto en el punto 1.6 del apartado segundo de la Circular 1/2020, The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd, The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd. y The Management Corporation of Minhal - the Continuing Education Fund for Administrative and Service Clerks Ltd, accionistas principales de la Sociedad, se han comprometido a no vender acciones de la Sociedad ni realizar operaciones equivalentes a las ventas de acciones de la Sociedad, dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad a BME Growth, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública. Asimismo, D. David Lubetzky, D. Nadav Berkovitch, D. Rafael Goldfeld y D. Ohad Kleiner, miembros del Consejo de Administración, si bien no son titulares de acciones de la Sociedad a la fecha del DIIM, se han comprometido a no vender cualesquiera acciones de la Sociedad pudiesen adquirir en el futuro, ni realizar operaciones equivalentes a las ventas de acciones de la Sociedad, dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad a BME Growth, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.6 LAS PREVISIONES ESTATUTARIAS REQUERIDAS POR LA REGULACIÓN DEL MERCADO RELATIVAS A LA OBLIGACIÓN DE COMUNICAR PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS, PACTOS PARASOCIALES, REQUISITOS EXIGIBLES A LA SOLICITUD DE EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY Y CAMBIOS DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

El 2 de noviembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., acordó la aprobación de un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth.

En particular, los artículos 46 y 47 de los estatutos sociales de la Sociedad regulan la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad y la suscripción de pactos parasociales, respectivamente. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

“Artículo 46. Comunicación de participaciones significativas

- 1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9 de estos Estatutos Sociales, el accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

4. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

“Artículo 47. Pactos parasociales

1. *El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.*
2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

Por su parte, el artículo 45 de los estatutos sociales de la Sociedad recoge el régimen aplicable a la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. El contenido de dicho artículo es el siguiente:

“Artículo 45. Exclusión de negociación

1. *Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, y en el caso en que la junta general adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*
2. *La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del segmento BME Growth de BME MTF Equity.”*

Asimismo, el artículo 11 de los estatutos sociales de la Sociedad recoge las previsiones estatutarias requeridas por la regulación de BME Growth relativas a cambios de control. El contenido de dicho artículo es el siguiente:

“Artículo 11. Transmisión de acciones

1. *Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
2. *La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos Sociales y, en su defecto, a lo establecido en la normativa aplicable, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.*
3. *El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

4. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”*

3.7 DESCRIPCIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA GENERAL

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad se recoge en los artículos 14 a 26 de los estatutos sociales de la Sociedad, de los que cabe destacar, de forma resumida, los siguientes aspectos:

(A) Convocatoria

“Artículo 16. Convocatoria de la junta general

1. *La junta general, ordinaria o extraordinaria, será convocada por el consejo de administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la normativa aplicable. Mientras la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social con la antelación prevista legalmente.*
2. *El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la normativa aplicable, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que se incluirán todos los asuntos que hayan de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la junta general, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 20 siguiente. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. Si la junta general de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la junta general no celebrada y con, al menos, 10 días de antelación a la fecha fijada para la reunión.*
3. *Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos legalmente, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día.*
4. *El consejo de administración podrá convocar una junta general de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto legalmente. El consejo de administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.*
5. *Para la convocatoria judicial de las juntas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.*
6. *Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.”*

(B) Asistencia y representación

“Artículo 17. Derechos de asistencia, representación e información de los accionistas

1. *Todos los accionistas de la Sociedad podrán asistir a las juntas generales, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.*
2. *Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la junta general se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el anuncio de convocatoria y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de accionistas.*
3. *Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con 5 días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta general. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.*
4. *Los miembros del consejo de administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las juntas generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la junta.*
5. *El Presidente de la junta general podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, telemática, de los directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente. La junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización en los términos legalmente previstos.*
6. *Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. En este caso, la representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada junta.*
7. *La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable para los supuestos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.*
8. *Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de junta general podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.*
9. *El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la junta.*
10. *El Presidente de la junta general está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la junta y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos, pudiendo delegar esta función en el Secretario.*

11. *La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado, presencial o, en su caso, telemática, a la junta tendrá el valor de revocación.*
12. *Los accionistas podrán ejercer su derecho de información en los términos previstos en la normativa aplicable.*
13. *El consejo de administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos legalmente, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación permita que tal información no sea proporcionada.”*

(C) Adopción de acuerdos

“Artículo 25. Adopción de acuerdos

1. *Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la junta general, confiere a su titular derecho a un voto.*
2. *Los acuerdos de la junta general se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado, entendiéndose por tanto adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.*
3. *Por excepción de lo dispuesto en el párrafo anterior, para la adopción de los acuerdos de disolución y liquidación de la Sociedad, salvo en los supuestos en que sea legalmente obligatorio, se requerirá que el acuerdo sea aprobado con el voto favorable del 60% de las acciones en las que se divide el capital social.”*

3.8 PROVEEDOR DE LIQUIDEZ CON QUIEN SE HAYA FIRMADO EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE LIQUIDEZ Y BREVE DESCRIPCIÓN DE SU FUNCIÓN

Con fecha 1 de mayo de 2022, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero y miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”) con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. El objeto del contrato de liquidez es favorecer la liquidez de las transacciones y conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto en la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 5/2020**”) y su normativa de desarrollo (las “**Normas de Contratación**”).

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con las Normas de Contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen, conforme éstas se definen en la Circular 5/2020.

En virtud del Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en

caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. La resolución del Contrato de Liquidez deberá ser comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestos a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 INFORMACIÓN RELATIVA AL ASESOR REGISTRADO INCLUYENDO LAS POSIBLES RELACIONES Y VINCULACIONES CON EL EMISOR

La Sociedad designó el 10 de diciembre de 2020 a Renta 4 Corporate, S.A. (el “**Asesor Registrado**”) como asesor registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular 1/2020, que establece que la empresa con valores incorporados en BME Growth debe designar un asesor registrado de entre los que figuren inscritos en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, el Asesor Registrado asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden de conformidad con la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, de conformidad con lo previsto en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

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

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como entidad agente y proveedor de liquidez de la Sociedad.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo distinto del derivado del nombramiento como asesor registrado, proveedor de liquidez y entidad agente de la Sociedad descrito anteriormente.

5.2 EN CASO DE QUE EL DOCUMENTO INCLUYA ALGUNA DECLARACIÓN O INFORME DE TERCERO EMITIDO EN CALIDAD DE EXPERTO SE DEBERÁ HACER CONSTAR, INCLUYENDO EL NOMBRE, DOMICILIO PROFESIONAL, CUALIFICACIONES Y, EN SU CASO, CUALQUIER INTERÉS RELEVANTE QUE EL TERCERO TENGA EN EL EMISOR

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth:

- (i) Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 164, entreplanta, 28046 Madrid, y titular del NIF A-80884372, ha emitido el 20 de abril de 2022 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Dicho informe se adjunta como Anexo III al Documento Informativo.
- (ii) Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 164, entreplanta, 28046 Madrid, y titular del NIF A-80884372 ha emitido el 24 de enero de 2022 un informe de valoración independiente de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. Dicho informe se adjunta como Anexo IV al Documento Informativo.

5.3 INFORMACIÓN RELATIVA A OTROS ASESORES QUE HAYAN COLABORADO EN EL PROCESO DE INCORPORACIÓN

Además de los asesores mencionados en otros apartados del Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Crowe Auditores España, S.L.P. ha elaborado la *due diligence* financiera, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020.
- (ii) Uría Menéndez Abogados, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth y ha elaborado la *due diligence* societaria e inmobiliaria, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus curricula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020.

ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN SOCIMI

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE596052602021

Fecha: 14-09-2021

Hora: 14:03:25

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: COMUNICACION ACUERDO IBI INVESTMENT HOUSE

Datos del interesado

NIF: A42762955

Nombre / Razón social: TARRYTOWN SA

Datos del Representante

NIF: B81552671

Nombre / Razón social: GARRIGUES LETRADOS DE SOPORTE SLP

Datos de contacto

Teléfono: 932533700

Correo electrónico: elisabet.terradas@garrigues.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Urban View- Autorización GLS Solicitud Régimen SOCIMI.pdf	URBAN VIEW AUTORIZACION GLS SOLICITUD REGIMEN SOCIMI	298817	SHA-1	B567CAC7F755E7B2F64179 BCA31633B21FC9E172	V7DS3BA5X9WX7B2J
2	Ibi Lion - Acogimiento Régimen SOCIMI (Completo vF).pdf	IBI LION ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI COMPLETO VF	2022127	SHA-1	6F3E3D4BE634A700AE3B3 ED14A4D0AE4E262A0AC	3ZHAEV2GL3DRC5HF

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **FSNHA8CCP7NG3LYB** en www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
COMUNICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO MEDIANTE EL QUE SE OPTA
POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO PREVISTO EN LA LEY 11/2009**

D. Rafael Goldfeld, de nacionalidad israelí, con pasaporte de su nacionalidad número 34519061 y NIE número Y-8487892-D, ambos en vigor, en nombre y representación de la sociedad **Ibi Lion, S.A., sociedad unipersonal**, con NIF nº A-42.762.955 y con domicilio social en Calle Floridablanca 152, 2º 1ª, 08011 Barcelona (España) (la "**Sociedad**"), debidamente facultado para realizar la presente comunicación en virtud de la Decisión adoptada por el Accionista Único de la Sociedad, la sociedad IBI INVESTMENT HOUSE, LTD, tal y como se acredita en la escritura adjunta como **Anexo I** a la presente comunicación, comparece y

EXPONE

- I. Que la Sociedad, es una sociedad residente en territorio español cuyo objeto social principal es el previsto en el artículo 2.1 de la Ley 11 / 2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) ("**Ley 11/2009**"):
 1. 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.
 2. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
 3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
 4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4

de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

- II. Que, con fecha 2 de agosto de 2021, el Accionista Único de la Sociedad ha acordado optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- III. Que se adjunta como **Anexo II** a la presente comunicación, Acta de las decisiones del Accionista Único de la Sociedad adoptadas con fecha 2 de agosto de 2021 por la que la Sociedad opta por la aplicación del régimen de SOCIMI, con efectos a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2021.
- IV. Que la Sociedad tiene previsto cumplir con el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando previstas, entre otras, la admisión a cotización según lo establecido en el artículo 4 de la Ley 11/2009.
- V. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8º de la Ley 11/2009, la Sociedad comunica mediante el presente escrito a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que finaliza el 31 de diciembre de 2021, por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación en los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En virtud de lo expuesto

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con los documentos que se acompañan, se sirva a admitirlo, y en su virtud tenga por comunicada a los efectos legales oportunos, el acuerdo por el que se opta por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI en los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En Barcelona, a 2 de agosto de 2021



D. Rafael Goldfeld

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES ABREVIADAS INDIVIDUALES DE IBI LION SOCIMI, S.A. E
INFORME DEL AUDITOR PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO Y EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021**

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

**IBI LION SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021
(fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de IBI LION SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 La Sociedad tiene registrado en el activo no corriente del balance abreviado inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 por importe de 15.234 miles de euros, que se corresponden con el valor neto contable de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

Tal y como se indica en la nota 3.2, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. Para calcular dicho valor recuperable la Sociedad toma como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes, dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. Dichas valoraciones han sido realizadas por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS".

El riesgo de que estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ La revisión del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección y la revisión de la tasa de descuento y la "yield" de salida utilizada.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria abreviada adjunta de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 01/22/06548
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 50530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)

28 de marzo de 2022

IBI LION SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 13 de enero
de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021**

ÍNDICE DE LA MEMORIA ABREVIADA

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	2
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	3
01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.....	3
02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS	6
03 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN	9
04- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	17
05 - ACTIVOS FINANCIEROS.....	19
06- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	19
07 - PASIVOS FINANCIEROS.....	20
08 - FONDOS PROPIOS	20
09 - SITUACIÓN FISCAL.....	22
10 – OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	24
11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	24
12 - OTRA INFORMACIÓN	25
13 – HECHOS POSTERIORES.....	25

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021
Activos no corrientes		15.256.627,49
Inmovilizado material		9.912,29
Inversiones inmobiliarias	4	15.233.915,20
Inversiones financieras a largo plazo	5	12.800,00
Activos corrientes		16.452.753,07
Existencias	5	21.098,47
Clientes por ventas y prestación de servicios		19.354,80
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	34.242,35
Inversiones financieras a corto plazo	5	431.106,00
Periodificaciones a corto plazo		21.581,85
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	15.925.369,60
Total activos		31.709.380,56
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021
Patrimonio neto		21.845.671,87
Fondos propios		21.845.671,87
Capital social	8	22.410.000,00
Otras reservas	8	-70.000,00
Resultado del ejercicio	2.6	-494.328,13
Pasivos no corrientes		9.361.711,10
Préstamos y créditos bancarios	7	7.411.711,10
Otras deudas a largo plazo	7	1.950.000,00
Pasivos corrientes		501.997,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	498.135,21
Otras deudas con administraciones públicas	9	3.862,38
Total pasivos		9.863.708,69
Total Patrimonio neto y pasivos		31.709.380,56

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Nota	A 31 de diciembre de 2021
Importe neto de la cifra de negocios		20.372,43
Gastos de personal		-4.052,92
Otros gastos de explotación	10	-501.521,71
Amortización de inmovilizado		-9.064,53
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-494.266,73
Diferencias de Cambio		-61,40
B) RESULTADO FINANCIERO		-61,40
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-494.328,13
Impuesto sobre beneficios	9	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		-494.328,13

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 13 DE ENERO DE 2021 (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021**

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad IBI LION SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad") con NIF A42762955 fue constituida bajo la denominación social "TARRYTOWN" el 13 de enero de 2021 y tiene domicilio social y fiscal en calle Velázquez, número 17, Piso 5º izq, 28001, MADRID. Posteriormente modificó su denominación a "IBI LION", la cual fue de nuevo modificada a la denominación actual "IBI LION SOCIMI, S.A." el 2 de febrero de 2022.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

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

Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

1. Régimen SOCIMI

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las 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 ha procedido a aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde la fecha de 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI, no obstante, los Administradores están realizando las acciones oportunas para que se cumplan con los mismos en el plazo establecido por la Ley.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2. Marco normativo de información financiera aplicable:

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al periodo de 11 meses y trece días finalizado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

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

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas y debido a la incertidumbre derivada de la situación de emergencia ocasionada por la pandemia de la COVID19, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 9).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 4).

4. Comparación de la información:

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó en 2021 y, por tanto, no es posible realizar una comparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio actual con las del ejercicio anterior.

5. Gestión del riesgo financiero:

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales abreviadas, más de 80% de la población objetivo-española ha sido vacunada con la pauta completa contra el coronavirus COVID- 19.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han revisado, con la información disponible, los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas Anuales abreviadas, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones: los Administradores de la sociedad monitorizan los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre las inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler.
- Riesgo de liquidez: la dirección de la sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.
- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance: no hay riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

6. Aplicación de resultados:

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General da Accionistas, es la siguiente:

<u>(Euros)</u>	<u>2021</u>
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	-494.328,13
	-494.328,13
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-494.328,13
	-494.328,13

Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI. De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.
- La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no

supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 8).

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

03 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado material

a) Coste:

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

b) Amortizaciones:

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 estimada
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	25

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

2. Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición. Para su valoración posterior, la Sociedad registran las inversiones inmobiliarias por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

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 de la Sociedad y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance abreviado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 4).

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que la motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría sino se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha efectuado una valoración por parte de Gesvalt, que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña sobre del edificio industrial propiedad de la Compañía sito en Carretera de Fuencarral.

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil, que se estima que sea de 34 años.

3. Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4. Activos financieros y pasivos financieros:

4.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en la siguiente categoría enumerada a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

4.2 Deterioro del valor de los activos financieros*Activos financieros a coste amortizado*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de

patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

4.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en la siguiente categoría enumerada a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo

importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieren pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

6. Existencias:

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

7. Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

8. Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad aplica el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la Sociedad estará sometida a un gravamen

especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por 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. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

04- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Importe	31/12/2020	Altas	Bajas	Traspos	Cambios en valor razonable	31/12/2021
Terrenos y bienes	-	8.464.256,01	-	-	-	8.464.256,01
Construcciones	-	6.778.528,11	-	-	-	6.778.528,11
Amortización	-	-	-	-	-	-
Dotación de amortización inversiones inmobiliarias	-	-8.868,92	-	-	-	-8.868,92
Valor neto contable		15.233.915,20				15.233.915,20

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad ha adquirido un inmueble en Alcobendas, Madrid por importe de 14.900.000 euros. Los gastos asociados a esta adquisición han ascendido a 342 miles de euros aproximadamente.

A 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran hipotecadas con una entidad financiera, como garantía de préstamos hipotecarios, cuyo capital del préstamo asciende al importe de 7.500.000,00 euros devengando un tipo de interés fijo de un 1,250% (ver Nota 7).

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.

a) Arrendamientos

El 16 de diciembre de 2021 se efectúa un contrato de arrendamiento entre IBI LION SOCIMI, S.A., como parte arrendadora y propietaria del inmueble, con INICIATIVAS DEL JARAMA, S.A.U, como parte arrendataria, cuyo objeto es el inmueble sito en Cr. Fuencarral, número 22, (28108) Alcobendas, Madrid.

Asimismo, actualmente existen 21 subcontratos de alquiler para superficies que varían entre 15 y 2.181 m2.

El detalle de los cobros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo son los siguientes:

(Euros)	2021
Hasta un año	900.000,00
Entre uno y cinco años	3.600.000,00
Mas de cinco años	1.800.000,00
	6.300.000,00

b) Seguros

La Compañía dispone de una política consistente en contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

c) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	15.233.915,20	15.460.000,00
	15.233.915,20	15.460.000,00

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años para poder llegar a la conclusión del valor de mercado del inmueble de referencia.

El Método del Descuento de Flujos de Caja consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que n inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. El inmueble valorado se entiende que, por su ubicación, uso y calidad de la construcción, tiene un exit yeld del 5,50% y una tasa de descuento estimada en un 7%.

Parámetros de valoración	%
Net initial yield – año 1	5,48
Running yield – año 2	5,70
Running yield – año 3	5,79
Tasa de Descuento	7,00

Las inversiones inmobiliarias se encuentran con garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 7. Asimismo, la Compañía dispone de efectivo disponible suficiente para efectuar futuras inversiones.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios que hagan pensar que el valor razonable fuera inferior al valor neto contable en base a la tasación efectuada del inmueble a 31 de diciembre de 2021.

05 - ACTIVOS FINANCIEROS

a. A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros:

Activos financieros a coste amortizado	31/12/2021
Depósitos a largo plazo	6.400,00
Fianzas a largo plazo	6.400,00
Depósitos a corto plazo	431.106,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	19.354,80
Total	463.359,27

Los referidos activos financieros a largo plazo se corresponden con un contrato de arrendamiento suscrito con la mercantil BENALPA HOME, S.L. y cuyo objeto es el arrendamiento de inmueble para uso distinto a vivienda, en fecha 21 de octubre de 2021.

Los depósitos a corto plazo por importe de 431.106,00 euros corresponden a un depósito suscrito con la entidad bancaria "Caixa Bank"

b. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La entidad IBI LION SOCIMI, S.A tiene vinculación con entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas, que se detallan en la Nota 11 de la presente memoria.

06- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	31/12/2021
Cuentas corrientes a la vista	15.925.369,60
	15.925.369,60

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

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

Pasivos financieros a coste amortizado	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito *	-	-	373.901,39	378.602,02	383.361,77	6.364.134,82	7.500.000,00
Otras deudas	-	-	-	-	-	1.950.000,00	1.950.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	498.135,21	-	-	-	-	-	498.135,21
TOTAL	498.135,21	0,00	373.901,39	378.602,02	383.361,77	8.314.134,82	9.948.135,21

(*) El detalle de los gastos correspondientes a la constitución del préstamo son los siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	-4.414,45	-4.414,44	-4.414,45	-4.414,45	-4.414,45	-66.216,67	-88.288,91
TOTAL	-4.414,45	-4.414,44	-4.414,45	-4.414,45	-4.414,45	-66.216,67	-88.288,91

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

Durante el ejercicio la Sociedad ha contratado un contrato de financiación con CaixaBank, S.A. para la compra del inmueble mencionado en la Nota 4, por importe de 7.500 miles de euros. El tipo de interés es de 1,250% y la duración de 20 años.

En otras deudas se ven integradas, según el siguiente detalle:

Otras deudas	31/12/2021
Depósitos a largo plazo	1.800.000,00
Fianzas	150.000,00
Total	1.950.000,00

La fianza derivada del arrendamiento de inmueble se depositará en el IVIMA de Madrid durante el año 2022.

La Sociedad ha retenido al arrendatario de acuerdo con el contrato suscrito con fecha 16 de diciembre de 2021 mencionado en la nota 4.a un importe de 1.800.000 euros en concepto garantía convencional de dicho contrato. Dicha garantía podrá sustituirse en cualquier momento a instancias del arrendatario por un aval bancario. La mencionada garantía estará vigente durante toda la duración del contrato de arrendamiento mencionada adicionalmente y dos meses adicionales tras su extinción.

08 - FONDOS PROPIOS**1) Capital Social**

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es la siguiente:

Tipo acción/Participación	Nº acciones /participaciones	Valor nominal	Numeración
A	60.000	1,000000	Del número 1 al 60.000
B	22.350.000	1,000000	Del número 60.001 al 22.410.000

La sociedad fue constituida en fecha, 13 de enero de 2021, con una aportación inicial de capital de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de UN EURO (1,00 euro), que fueron escriturados en la escritura de la sociedad con número de protocolo 34 que se ha referenciado anteriormente.

En fecha, 30 de noviembre de 2021, se acuerda un aumento de capital social por aportación dineraria de IBI LION SOCIMI, S.A que se eleva a público por Don Emilio Roselló Carrión, Notario del Ilustre Colegio notarial de Cataluña bajo el número de protocolo 4.362. En este sentido, queda aumentado el capital social por aportación dineraria en la cantidad de 22.350.000 euros con la emisión de 22.350.000 nuevas acciones, iguales, acumulables e indivisibles de UN EURO (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 60.001 al 22.410.000, ambos inclusive. Como consecuencia de esta ampliación de capital, la Sociedad pierde la unipersonalidad ya que pasa a tener los siguientes accionistas:

NIF	Nombre	País de residencia	Acciones	Porcentaje
N0086203G	IBI INVESTMENT HOUSE, LTD.	Israel	1.060.000,00	4,73%
N0113003H	THE MANAGEMENT CORPORATION OF CONTINUING EDUCATION FUND FOR ADMINISTRATIVE AND SERVICE CLERKS LTD.	Israel	2.000.000,00	8,92%
N0112981F	THE MANAGEMENT COMPANY OF ROM-KEREN HISHTALMUT LE'OVDI HARASUYOT HAMEKOMIOT LTD	Israel	15.000.000,00	66,94%
N0176626J	MANAGEMENT COMPANY OF FUND FOR POSTGRADUATE IN SOCIAL HUMANITIES LTD.	Israel	4.000.000,00	17,85%
Y9078990-F	David Weisberg	Israel	350.000,00	1,56%

En consecuencia, el total capital de la Sociedad queda fijado en la cantidad de VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL EUROS (22.410.000,00 euros).

2) Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribible 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.

3) Reserva Voluntaria

Las reservas voluntarias al cierre del ejercicio incluyen los gastos correspondientes a la constitución de la sociedad, así como la solicitud del régimen de SOCIMI. El importe de estas facturas asciende a 70.000 euros.

09 - SITUACIÓN FISCAL

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

Créditos fiscales	31/12/2021
Otros créditos con las Administraciones Públicas (IVA)	34.242,35
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.862,38
TOTAL	38.104,35

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 2021 (ejercicio de constitución), para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%.

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

(Euros)	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	494.328,13	-494.328,13	-	70.000,00	-70.000,00	-564.438,13
Impuesto sobre Sociedades							-
	Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos						
Diferencias permanentes	3.252,61	-	3.252,61	-	-	-	3.252,61
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			-491.075,52				-561.075,52

Los aumentos por diferencias permanentes se deben fundamentalmente a gastos no deducibles fiscalmente.

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 la Sociedad en el ejercicio 2021 es 0%

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente 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 SOCIMI.*

No existen.

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

Sociedad	Reservas (Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0% o 19%				
IBI LION SOCIMI, S.A.	-	-	-70.000	-70.000
Rentas sujetas al tipo general				
IBI LION SOCIMI, S.A.	-	-	-	-

Las reservas de la Sociedad no proceden de rentas sujetas a ningún tipo de gravamen, sino que se originan principalmente en la creación de la Sociedad.

- 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, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

No aplica

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

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

No aplica

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
16/12/2021	16/12/2021	Inversión inmobiliaria	Edificio Alcobendas	Cr. Fuencarral, número 22, (28108) Alcobendas, Madrid.	Arrendamiento

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

No aplica, la Sociedad no tiene sociedades participadas.

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

Ver apartado f) anterior.

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

En el ejercicio 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de la Sociedad.

10 – OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

(Euros)	31/12/2021
Arrendamientos	6.400,00
Servicios profesionales independientes	456.029,28
Primas de seguros	594,32
Servicios bancarios	19.286,21
Suministros	31,96
Otros servicios	19.179,94
	501.521,71

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

La Sociedad tiene vinculación con la mercantil IBI Lion Management Group, Ltd con la que ha suscrito un contrato de acuerdo de gestión en fecha 9 de agosto de 2021. Se hace constar que los administradores de la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A. ostentan los siguientes cargos en la sociedad vinculada:

	<u>IBI Lion Management Group, Ltd.</u>
MR. David Lubetzky	Presidente junta directiva
Mr. Nadav Berkovitch	Miembro de consejo de administración
Mr. Rafael Goldfeld	Miembro de consejo de administración
Mr. Ohad Kleiner	Miembro de consejo de administración

Según el acuerdo anterior la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A pagará a la sociedad gestora unos honorarios por un total de 223.500 euros correspondientes a la gestión de la adquisición del inmueble propiedad de la sociedad, así como 12.883,33 euros correspondientes a la parte proporcional de la gestión del inmueble durante el año 2021.

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

Se informa que durante el presente ejercicio las operaciones que se han producido entre las partes vinculadas

corresponden al tráfico ordinario de la empresa y se han realizado a precios y en condiciones normales de mercado.

12 - OTRA INFORMACIÓN

Los empleados medios a cierre del ejercicio 2021 es de 1 persona, siendo de género femenino.

Los honorarios percibidos en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas ascienden a 28.350 euros.

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

Al 31 de diciembre de 2021 no existían 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.

Durante el ejercicio 2021 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados en el ejercicio de su función.

Los consejeros de la Sociedad y sus personas vinculada no han tenido conflictos de intereses que deban ser declarados de acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, lo anterior, se hace constar que los administradores de la sociedad ostentan los cargos en la sociedad gestora según el detalle mencionado en la Nota 11 de la presente memoria.

13 – HECHOS POSTERIORES

En fecha, 30 de noviembre de 2021, se acuerda un aumento de capital social por aportación dineraria de IBI LION SOCIMI, S.A que se eleva a público por Don Emilio Roselló Carrión, Notario del Ilustre Colegio notarial de Cataluña bajo el número de protocolo 4.362. En este sentido, queda aumentado el capital social por aportación dineraria en la cantidad de 22.350.000 euros con la emisión de 22.350.000 nuevas acciones, iguales, acumulables e indivisibles de UN EURO (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 60.001 al 22.410.000, ambos inclusive

En consecuencia, el total capital de la Sociedad queda fijado en la cantidad de VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL EUROS (22.410.000,00 euros).

La referida ampliación de capital fue presentada ante el Registro Mercantil de Madrid en fecha 12 de enero de 2022, con número de entrada 1/2022/13.492,0, diario 3198, asiento 79, y fue inscrita con fecha 14 de febrero de 2022, en el tomo 42542, folio 173, inscripción 7 con hoja M-730907, de la entidad IBI LION SOCIMI, S.A

La fianza correspondiente al arrendamiento se ha depositado en el IVIMA de Madrid el día 15 de febrero de 2022.

Con fecha 3 de marzo de 2022 la Sociedad ha elevado a público un acta unilateral de depósito por importe

de 5.400.000 euros correspondientes al compromiso de la compra de una nave industrial sita en la manzana M10 de la Unidad de Ejecución B del Sector S1-1 en Valencia.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 37 del Código de Comercio, los miembros del Consejo de Administración de Sociedad IBI LION SOCIMI, S.A han formulado, con fecha 16 de marzo de 2022, las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio comprendido entre el 13 de enero de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021, que se recogen en los documentos adjuntos que preceden a este escrito.



David Lubetzky



Rafael Goldfeld



Ohad Chaim Kleiner



Nadav Berkovitch

ANEXO III: INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD

Valoración de empresa

Corporate Advisory Services – abril 2022

gesvalt®

Diego Vilaró Colaiani
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 20/04/2022 13:04:05



IBI Lion SOCIMI, S.A

Índice

01.

Antecedentes

05.

IBI Lion SOCIMI, S.A

02.

Propósito y
alcance

06.

Valoración

03.

Fuentes de
información

07.

Conclusión y opinión de
valor

04.

Información
sectorial

08.

Anexos

01

Antecedentes

1. Antecedentes

De acuerdo con sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad **IBI LION SOCIMI, S.A.**

El objeto del estudio es aportar nuestra opinión como experto independiente de la citada sociedad, fundamentado en una metodología generalmente utilizada y en un proceso de valoración objetivo, contando con las circunstancias que actualmente afectan a su situación.

A continuación, se presenta el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

02

Propósito y alcance

2. Propósito y alcance



El objeto del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente, relativo al valor razonable de la sociedad **IBI LION SOCIMI, S.A.**

La valoración ha sido solicitada a efectos de servir como herramienta para la incorporación de la sociedad en **BME GROWTH**.



Para la valoración se ha tenido en consideración la siguiente normativa:

- **NIIF 13** de Medición de Valor Razonable.
- **IVS** (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el **International Valuation Standard Council**.
- **Red Book** publicado por **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).



En función de dicha normativa, adoptamos las siguientes definiciones:

Definición de valor aplicada:

El **valor razonable** es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo, en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Dicha definición es similar a una de las acepciones recogidas en el **Red Book** (RICS) y en las definiciones que a su vez vienen recogidas en las **IVS**.



Jerarquía de valor

En base a la **NIIF 13** y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.

Metodología de valoración

Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma;

- **NIIF 13:** Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
- **IVS 210:** Métodos de aproximación recogidos en los apartados **C16 - C39**.

03

Fuentes de información

3. Fuentes de información

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

a) Información proporcionada por el cliente

Esta información ha sido facilitada por el cliente y se considera fiable para la valoración llevada a cabo.

- Estados Financieros Auditados a la fecha de valoración.
- Costes de estructura estimados.
- Informe de valoración de activos inmobiliarios realizado por Gesvalt.

b) Información adicional

- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bibliografía editada para CEVE[®] por parte del Instituto Español de Analistas Financieros.
- Informaciones públicas de entidades oficiales, instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

c) Normativa

- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

04

Información sectorial

4.1. Entorno económico

La economía mundial sigue estando muy influenciada por los acontecimientos relacionados con el COVID-19. En España, la actividad económica también sigue muy afectada por la evolución epidemiológica. Las autoridades están respondiendo a las sucesivas oscilaciones de las tasas de infección mediante cambios en las medidas de contención, lo que está provocando fluctuaciones relativamente pronunciadas de la actividad e incluso en el empleo dentro de cada trimestre.

España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro.

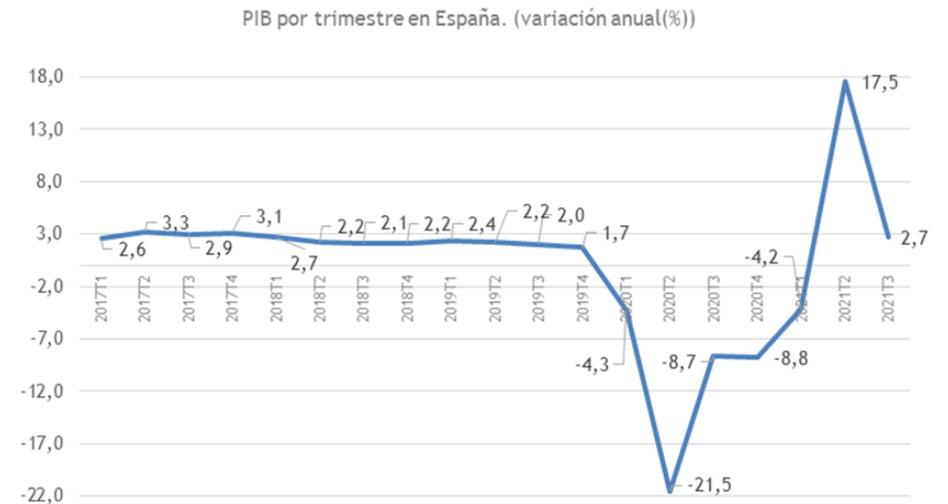
Las cifras generales son:

- Población (a 2021): 47,39 millones de habitantes, según los últimos datos.
- Tasa de desempleo (en 2021): 14%.
- Renta per cápita (a 2021): 23.690 euros, según las últimas cifras

Fuente: datos.macro



En España, la crisis de COVID-19 llevó al país a una caída de la actividad económica sin precedentes en 2020, con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el cuarto trimestre de 2020, una de las mayores contracciones de Europa. El sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo (que representa alrededor del 12% de la economía española). Las PYMEs, que contribuyen a más del 70% del empleo, han luchado por mantenerse a flote. El PIB se ha visto drásticamente afectado por la pandemia como se ilustra en el siguiente gráfico:



Según las previsiones económicas de España (BDE 01/2021), se espera que la recuperación sea desigual entre los distintos sectores y, debido a la incertidumbre que rodea a las repercusiones e impactos económicos del COVID-19, se están adoptando posibles escenarios que incluyen el escenario medio, el escenario base y el escenario severo.

En nuestro análisis hemos adoptado un escenario base como el impacto futuro más probable. Las previsiones de crecimiento del PIB para 2021 y 2022 son del 5,2% y del 5,5%, respectivamente.

Este deterioro de las perspectivas aún implica una dura recuperación, pero también refleja una duración más larga de lo previsto, de diversos factores negativos, especialmente por el lado de la oferta, como los cuellos de botella, las interrupciones en las cadenas de producción y el aumento de los precios de la energía. También influyó la inesperada caída de la productividad laboral en el segundo trimestre del año, según las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), y el retraso en la ejecución de los fondos relacionados con el programa NextGenerationEU (NGEU).

En cualquier caso, la fortaleza mostrada por el gasto de los hogares garantiza la continuidad de la recuperación a corto plazo. Para 2022, será clave que las incertidumbres que ahora plantean sobre la evolución de la actividad se resuelvan favorablemente lo antes posible.

La tasa de desempleo en España se sitúa en el 14,6% en septiembre de 2021, mientras que en la zona euro ronda el 7,8%. Aportamos una evolución del número de ocupados por trimestres desde 2009:

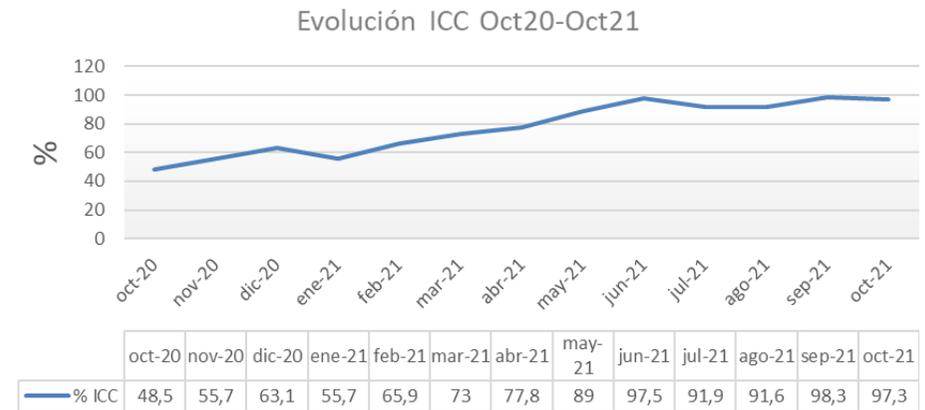


El turismo y, en general, los servicios, habrían mostrado una importante recuperación en el tercer trimestre del año. El gasto total con tarjeta de crédito se habría acelerado en el tercer trimestre de 2021, aumentando un 31% respecto al mismo periodo de 2019 y por encima de lo visto en el segundo trimestre de 2021 (18%). Las compras de bienes habrían mantenido un ritmo estable, aumentando un 22% frente a lo visto en 2019 (22% en el 2T 2021). El consumo de servicios aumentó un 65% frente al mismo periodo de 2019 (46% en el 2T 2021).

Los componentes que mostraron una mayor recuperación fueron los relacionados con el turismo, como el alojamiento, el ocio y el entretenimiento, la restauración y el transporte.

Indicador mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de octubre de 2021, la evolución interanual es muy positiva, el ICC es el doble que hace un año. Si en octubre del año pasado llegaba a 48,5 puntos, este octubre 2021 llega a alcanzar los 97,3 puntos, es decir, ha aumentado desde mismo periodo pasado un total de 48,8 puntos. En términos porcentuales el ICC crece un 100,7%. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos de índice en julio de 2012.



En cuanto a la prima de riesgo en España cotiza en 71 puntos en el momento de la redacción de este informe. Su valor se ha mantenido bastante estable fluctuando entre los 60-70 puntos desde principios de año.

Medidas Gubernamentales

Las principales medidas gubernamentales de apoyo a los ingresos incluyen acuerdos de trabajo a jornada reducida, aumento de la indemnización por enfermedad para los trabajadores infectados o en cuarentena, prestaciones por cese de actividad de los trabajadores autónomos,

ampliación de la cobertura de las prestaciones por desempleo, mayor regulación de los despidos por COVID-19, y ayudas para hacer frente a las obligaciones de pago, como el alquiler y otros préstamos. Recientemente, el gobierno ha aprobado un plan de renta mínima garantizada. Se introdujeron varias exenciones, aplazamientos y moratorias de las cotizaciones a la seguridad social y de los impuestos, junto con garantías públicas sobre los préstamos a las empresas privadas, especialmente a las PYME (104.400 millones de euros), para proporcionar liquidez a las empresas viables y a los autónomos.

Las políticas adoptadas a nivel europeo, especialmente las compras de activos financieros a gran escala por parte del Banco Central Europeo también apoyarán los costes de financiación y los préstamos.

4.2. Mercado industrial

Más de dieciocho meses después del advenimiento de la pandemia, estamos viendo un regreso gradual a los niveles de inversión anteriores a COVID-19. La mejora de las perspectivas económicas para España en 2021 y 2022 y las condiciones financieras favorables son condiciones clave para la reactivación. Junto con los bajos rendimientos de la renta fija, la visión a largo plazo del mercado inmobiliario ha hecho que el sector vuelva a ser el centro de atención para los inversores.

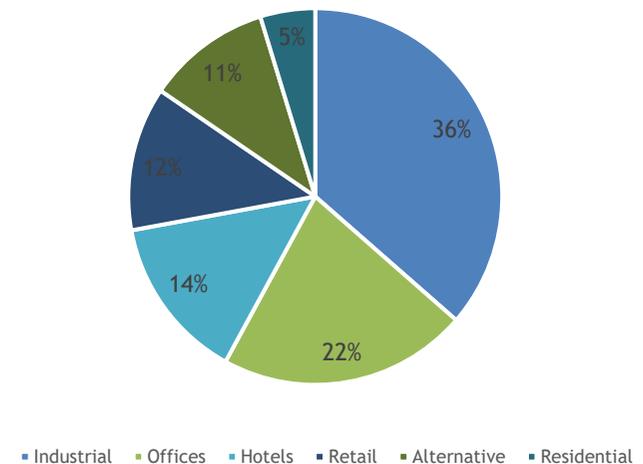
La inversión directa en inmuebles fue de 2.816 millones de euros entre abril y junio de 2021. Esta cifra supone un aumento del 50% sobre el trimestre de 2021 y del 203% respecto al mismo periodo de 2020. La operación destacada fue la adquisición de una cartera de activos logísticos por Bankinter que supuso el 32% de la inversión registrada ese trimestre.

La inversión total ascendió a 4.680 millones de euros en el primer semestre de 2021, lo que supone un aumento del 9% respecto a 2020, teniendo en cuenta que la actividad inversora se mantuvo fuerte hasta marzo de 2020. Si se excluye el mercado de alquiler residencial, la inversión en inmuebles comerciales fue de 3.932 millones de euros a 1 de julio, lo que supone un incremento anual del 12%.

Fig. 3: Evolución del volumen de Inversión en España (2007-2021)



Fig. 4: Inversión por tipo de activo. Q1 2021



El sector logístico acaparó el 36% de las operaciones de inversión con 1.456 millones de euros. El segundo mercado de inversión más importante fue el sector de oficinas que supuso el 22%, representando 863 millones de euros, seguido del mercado hotelero con 566 millones de euros (14%). La inversión en inmuebles comerciales ascendió a 495 millones de euros y supuso el 12% de la inversión total. Finalmente, los usos alternativos como las residencias de mayores acumulan un 11% y el mercado de alquiler residencial un 5%.

Los fondos de inversión continúan siendo los principales actores en 2021. Durante el primer semestre de 2021, representaron aproximadamente el 44% del capital invertido en España.

En cuanto al origen, los inversores locales han jugado un papel importante en la primera mitad del año, principalmente por las adquisiciones de gran envergadura llevadas a cabo por la entidad financiera Bankinter y Socimis. Los fondos alemanes y estadounidenses también han jugado un papel importante en el mercado de inversión español durante 2021.

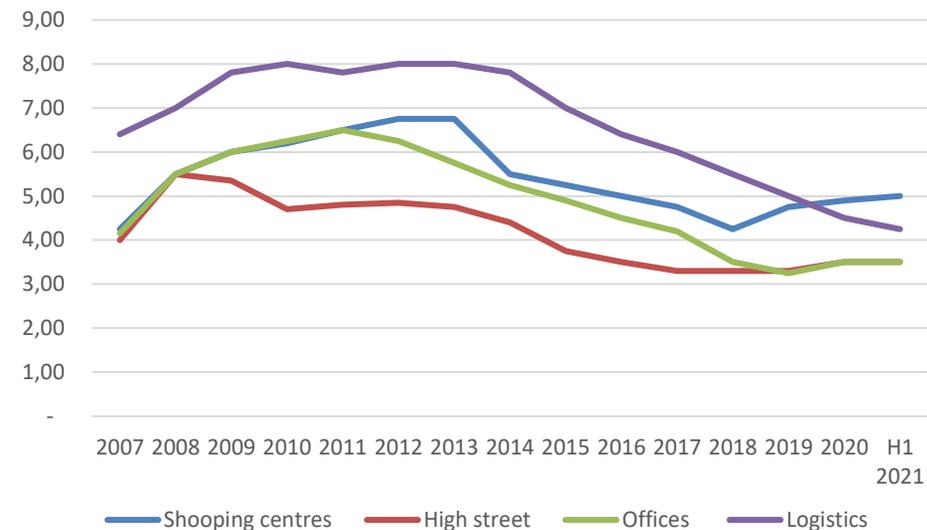
Por otro lado, la actividad de los inversores privados está cobrando más importancia que en años anteriores. Este tipo de inversor se centra principalmente en locales comerciales bien ubicados y ocupados por supermercados o entidades financieras.

Las rentabilidades prime se han mantenido bastante estables durante el primer semestre de 2021. Sin embargo, otros sectores como el logístico o el retail (hipermercados), menos afectados operativamente por la crisis y clave en la actividad económica actual, han visto cómo se mantienen los niveles pre-COVID.



Fig. 5: Rentabilidades Prime (%).

España 2007-2021



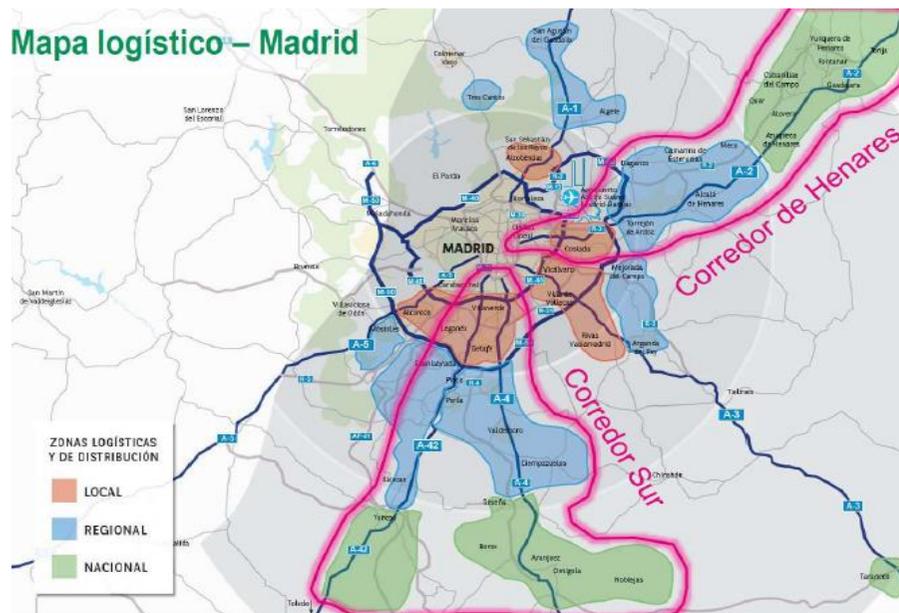
4.3. Mercado Industrial Madrid

El sector logístico ha sido uno de los menos afectados por la pandemia. Esto se debe en gran parte al auge del comercio electrónico, ya que el confinamiento ha supuesto un cambio en los hábitos de consumo de gran parte de la población española. COVID-19 ha acelerado el comercio electrónico, lo que respalda una mayor inversión en desarrollo logístico que antes de la pandemia. Esta tendencia es imparable. Tanto es así, que para 2025, se espera que los ingresos del comercio electrónico sean un 45% más altos que en 2020, incluso con la duplicación de la tasa de penetración. Se estima que en los sectores de alimentos y cuidado personal los ingresos crecerán más (+65%).

A nivel logístico, se distinguen tres zonas principales en Madrid:

- Zona 1: Situada entre las denominadas circunvalaciones M-40 y M-50, engloba activos de alta rotación y distribución capilar. Dentro de este tramo destacan los municipios de Alcobendas Barajas, Coslada y San Fernando de Henares, Villaverde y Getafe.
- Zona 2: Situada entre la M-50 y el límite con la Comunidad de Madrid, es el almacén y distribución de bienes de consumo, con una rotación de producto media y distribución regional. Destacan el Corredor de Henares y el Corredor Sur.
- Zona 3: Ubicada fuera de la Comunidad de Madrid, concentra grandes espacios logísticos con productos de menor facturación y generalmente de distribución autonómica y nacional

Fig. 6: Plano zonas logísticas. Madrid.



Las dos zonas con mayor demanda de la Comunidad de Madrid son el Corredor de Henares, eje A-2, y el Corredor del Sur, entre el eje A-4 y A-42.

Según el “Informe sobre el Mercado Logístico de Madrid” elaborado por el departamento de Real Estate Research de BNP Paribas, la contratación/contratación de unidades logísticas en los primeros seis meses de 2021 en Madrid alcanzó un máximo de 628.549 m², con un incremento del 182% respecto al mismo período del año anterior, la escasez de la oferta y la creciente demanda generan ingresos para mantener una tendencia al alza. En función de la demanda registrada, 2021 puede volver a alcanzar máximos históricos, pudiendo superar la cifra de 1,2 millones de metros cuadrados.

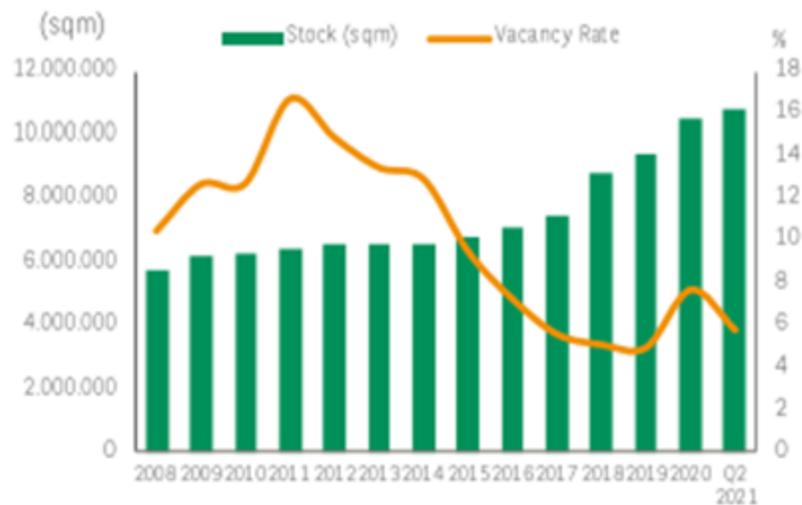
Se realizaron aproximadamente 43 transacciones en el primer semestre de 2021, lo que representa un aumento del 43% en comparación con el mismo período del año pasado. El tamaño medio de las operaciones registradas fue de 14.725 m² lo que supone una disminución del 10% respecto a la misma cifra observada en 2020. Las mayores operaciones fueron: 86.000 m² tomados por Carreras en Illescas; 48.692 m² ocupados por Kiwoko en el eje A-4; 47.155 m² de espacio logístico por parte de un operador en Cabanillas del Campo; y un proyecto llave en mano de 44.653 m² de DSV en la misma zona.

A pesar de que la oferta ha aumentado durante el primer semestre de 2021, la tasa de disponibilidad ha disminuido pasando del 7,68% en enero al 5,76% en julio de 2021, sobre un stock total del orden de los 10,85 millones. La actividad de desarrollo se mantiene sólida con proyectos para los próximos 12 meses que acumulan un área nueva total de aproximadamente 670,000 m². Para fines de 2021, se espera que la tasa de vacantes baje al 5%.

Los niveles de alquiler en los últimos meses se han mantenido sin cambios a pesar de la fuerte demanda, aunque están creciendo anualmente. La renta media de los tres arcos logísticos (Local, Autonómico y Nacional) se mantuvo en niveles de 4,7 €/m²/mes en el segundo trimestre de 2021 mostrando un crecimiento del 4,4% en los últimos 12 meses. La renta prime continúa en 6,20 €/m²/mes para plataforma logística de nueva construcción ubicada en zonas cercanas al aeropuerto.

Fig.7: Renta media prime (€/m²/mes).

Fig. 8: Stock y superficie disponible



A lo largo de los últimos tres años se ha producido un aumento de la demanda de este tipo de activos, consecuencia directa del aumento del comercio electrónico, la distribución y las exportaciones:

- El aumento del comercio electrónico ha provocado una nueva necesidad de espacios preparados para el almacenamiento de mercancías con características específicas que actualmente escasean en el mercado.
- La imposibilidad de los minoristas de cubrir toda la logística que les llega y, por tanto, la necesidad de los proveedores logísticos de satisfacer el envío de productos.
- La limitada disponibilidad de suelo con derecho a compra y la falta de edificios disponibles en construcción se perciben como los mayores obstáculos para la actividad de arrendamiento. Los desarrolladores se están enfocando en asegurar terrenos para desarrollo y permisos de construcción para instalaciones logísticas en muchos mercados. Esto es especialmente significativo en el caso de la logística urbana.
- Para fines de 2021, se espera que el crecimiento de las rentas continúe, debido a la fuerte demanda impulsada por los operadores 3PL, la actividad de comercio electrónico y la estabilización entre la oferta y la demanda.

Mercado de inversión Industrial Madrid

Durante muchos años, los inversores consideraron fundamental contar con tiendas físicas en lugares muy populares. Las áreas comerciales centrales en las principales ciudades con una gran afluencia de personas fueron muy buscadas. Esas tiendas eran la cara de la sociedad de consumo. Al mismo tiempo, el sector de la logística se percibía como un servicio de bajo margen para el sector minorista con pocas perspectivas de crecimiento.

Esta situación ha cambiado drásticamente en los últimos años. Impulsado por la revolución del comercio electrónico, el sector de la logística ha evolucionado significativamente, mejorando la percepción y la confianza de los inversores. El consumo se ha alejado de la tienda “estándar”, y la logística brinda acceso a productos de todo el mundo directo a los hogares de los consumidores, a través del comercio electrónico.

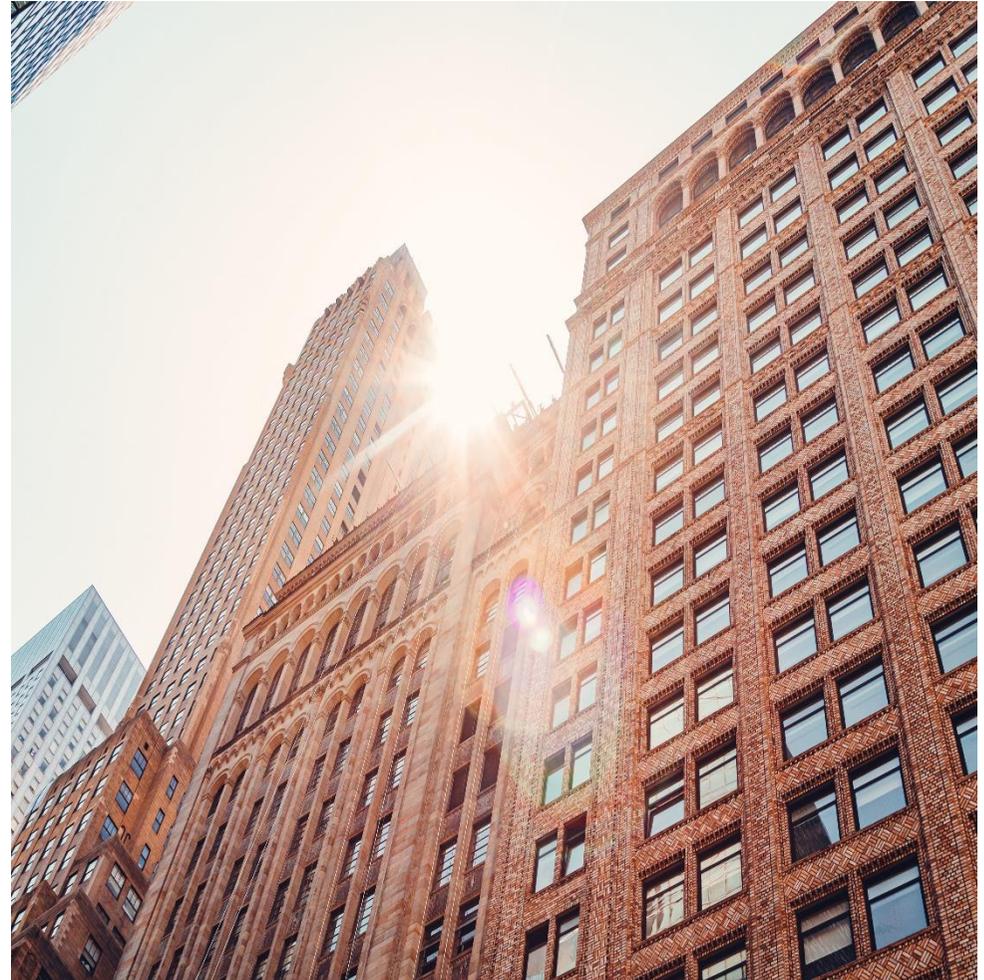
Los fondos de inversión que buscan invertir en bienes raíces ahora ven el mercado logístico como un tipo de activo seguro y muy demandado. Los fondos con un perfil más adverso al riesgo (Core, Core +) han mostrado un mayor interés en este sector.

Las claves de este crecimiento son sus buenas perspectivas impulsadas por el aumento de la demanda de espacio logístico en alquiler, gracias al aumento del consumo online y la profesionalización del sector.

El sector logístico acaparó el 36% de las operaciones de inversión con 1.456 millones de euros. Si se incluye el 3T 2021, la inversión total en inmuebles logísticos se estima en el orden de los 1.850 millones de euros, un 167% más que en el mismo periodo de 2020. El volumen acumulado en lo que va de 2021 es el mayor desde 2017.

Las oportunidades de inversión en el sector también ofrecen rentabilidades atractivas, en torno al 4,25%, frente a otros sectores como oficinas y retail con niveles del 3,5% y 4,00% respectivamente. La resiliencia de la base de ocupantes ante la pandemia refuerza el atractivo del mercado logístico, con una demanda latente de espacio por parte de algunos usuarios que efectivamente se han beneficiado del COVID-19. El alto interés de los inversores ha influido en la compresión del rendimiento al nivel más bajo jamás registrado por el sector. La demanda de inversión sigue estando muy enfocada en edificios más pequeños para apoyar la distribución de última milla en o cerca de áreas urbanas en las principales ciudades. Para finales de año, los rendimientos preferenciales pueden comprimirse aún más hasta situarse ligeramente por encima del 4%.

También podemos señalar que, además del comercio electrónico, se puede esperar un fuerte crecimiento en otros sectores de la industria, como la entrega urgente de paquetes, la logística de terceros (3PL), la salud y las ciencias biológicas y la construcción y los materiales.



05

IBI LION SOCIMI, S.A

5.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. 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 esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período 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 sociedad 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 cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

5.2. Descripción de la compañía

Nombre: IBI Lion SOCIMI, S.A.

NIF: A42762955

Dirección: Calle Velázquez núm. 17, 5º izquierdo. 28001 - Madrid.

El objeto social lo constituyen las siguientes actividades, ya sean en territorio nacional o en el extranjero:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en un futuro;
- b) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs') o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.



El Balance de la sociedad a la fecha de valoración es el siguiente:

ACTIVO	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE	15.256.627,49
II. Inmovilizado material	9.912,29
III. Inversiones inmobiliarias	15.233.915,20
V. Inversiones financieras a largo plazo	12.800,00
B) ACTIVO CORRIENTE	16.452.753,07
II. Existencias	21.098,47
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	53.597,15
V. Inversiones financieras a corto plazo	431.106,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	21.581,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	15.925.369,60
TOTAL ACTIVO	31.709.380,56

Los principales activos de la sociedad a la fecha de valoración lo constituyen el Efectivo y otros activos líquidos equivalentes con un 50,22% del total activos. La segunda partida más relevante del balance es la de Inversiones Inmobiliarias con 15.233,915,20 € con un peso sobre el total activo del 48,04%, estas últimas son la base de la actividad económica de la sociedad.



PASIVO	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO	21.845.671,87
A-1) Fondos propios	21.845.671,87
I. Capital	22.410.000,00
III. Reservas	-70.000,00
VII. Resultado del ejercicio	-494.328,13
B) PASIVO NO CORRIENTE	9.361.711,10
II. Deudas a largo plazo	9.361.711,10
C) PASIVO CORRIENTE	501.997,59
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	501.997,59
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.709.380,56

Por otra parte, en cuanto a la situación financiera, el patrimonio neto representa casi el 68,89% del total del patrimonio y del pasivo.

Este análisis se basa en información contable (Cuentas Anuales Auditadas al 31 de diciembre de 2021).



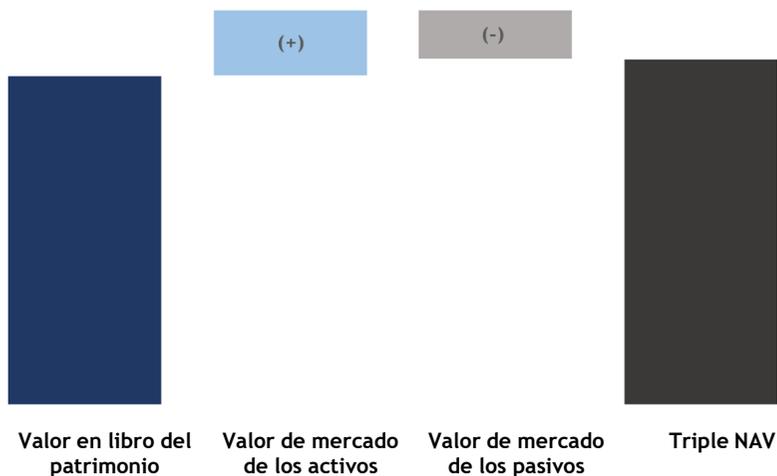
06

Valoración

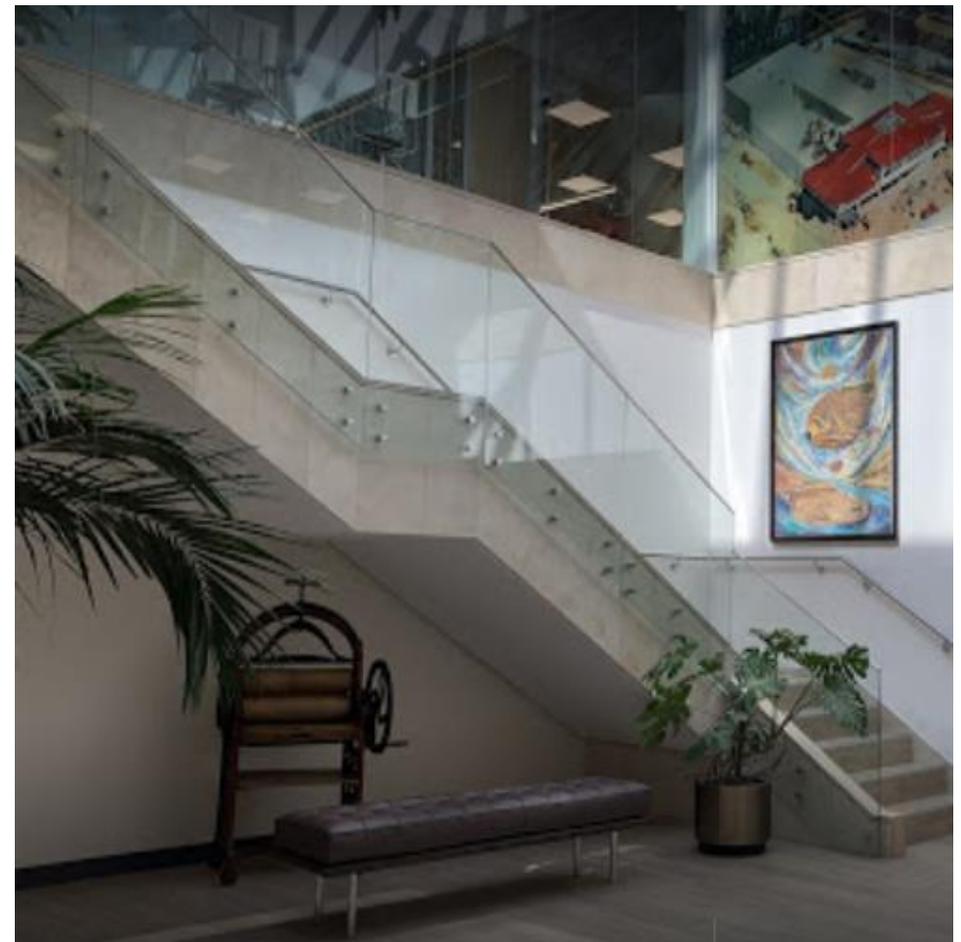
6.1. Metodología empleada

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado triple-NAV, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de esta, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Con relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%. Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología triple-NAV para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.



6.2. Proceso de valoración

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha mencionado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de diciembre de 2021.

6.2.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico.

Resto de partidas del balance

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras cuentas, las cuáles tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

6.2.2. Ajuste a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para el inmueble, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

Variación de +/- 15,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales” 9ª Edición, publicado en 2017.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera “El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVS 2013).

Inversiones inmobiliarias al 31/12/2021

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias, de las que se posee la titularidad a fecha de valoración.

El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

Activo	Código Postal	Dirección	Ciudad	Provincia	Valor de mercado	Valor contable	Diferencias
					31/12/2021	31/12/2021	
Edificio Industrial	28108	Ctra de Fuencarral 22	Madrid	Madrid	15.460.000,00 €	15.233.915,20 €	226.084,80 €
TOTAL					15.460.000,00 €	15.233.915,20 €	226.084,80 €

El valor contable neto de las inversiones inmobiliarias es de 15.233.915,20 €, mientras que el valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ascendería a 15.460.000,00-€. De estos valores se ha obtenido la diferencia bruta (plusvalías) que asciende a 226.084,80 €.

A efectos impositivos, asumimos que la sociedad cumplirá los requisitos para adherirse al régimen especial de SOCIMI.



6.2.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación.

En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Capital social mínimo de 5 millones de euros.
 - b) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos.
 - c) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento.
 - d) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos
 - e) Obligación de reparto de dividendos

- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que el grupo cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que el Grupo ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

6.2.4. Otros ajustes

Costes de Estructura

Para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles. Excepto los costes de listing, el resto han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que no se ha incluido un ajuste que recoja su efecto a excepción del ya mencionado.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en BME GROWTH y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Costes de Estructura	496.546,09 €
g	1,25%
k	7,00%

Para los años posteriores, los costes de estructura se minimizan, quedando de la siguiente manera: 68.500,00 € para el 2023, 63.775,00 € para el 2024 y 55.000,00 € para el 2025 en adelante, estos costes se ajustan a una tasa de crecimiento del 1,25%. La tasa de descuento aplicada corresponde a un 7%.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2022	2023	2024	2025	2026	N+1
Costes de Estructura	197.200,00 €	68.500,00 €	63.775,00 €	55.000,00 €	55.687,50 €	56.383,59 €
Factor	0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,7130	
Costes actualizados	184.299,07 €	59.830,55 €	52.059,40 €	41.959,24 €	39.704,42 €	699.143,01 €
V.A. acumulado	184.299,07 €	244.129,62 €	296.189,02 €	338.148,25 €	377.852,67 €	1.076.995,68 €

Como se mencionó anteriormente, para calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y superior para los costes de estructura con base en los siguientes supuestos:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento perpetuo (g).

		g		
		1,00%	1,25%	1,50%
Discount rate	6,00%	1.224.130,42 €	1.272.739,96 €	1.326.750,56 €
	7,00%	1.044.462,07 €	1.076.995,68 €	1.112.486,89 €
	8,00%	915.672,29 €	938.773,22 €	963.651,16 €

Deuda Financiera

Luego de realizar el análisis de la deuda financiera y considerar sus características, consideramos que las tasas de interés y el margen aplicado de acuerdo con el estándar crediticio de la entidad emisora están todos en línea con los parámetros del mercado. Como resultado, tomamos como referencia el valor en libros igual a su valor actual de mercado.



6.3. Resultados de la Valoración

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía **IBI LION SOCIMI, S.A.** se determinaría de la siguiente manera:

NNNAV (31/12/2021)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	21.845.671,87 €	21.845.671,87 €	21.845.671,87 €
Plusvalías de activos	②	-2.092.915,20 €	226.084,80 €	2.545.084,80 €
Costes de estructura	③	-963.651,16 €	-1.076.995,68 €	-1.224.130,42 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	①+②-③	18.789.105,51 €	20.994.760,99 €	23.166.626,25 €

Ante los resultados obtenidos, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.

Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculación con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.

El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.

No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.

En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.

Eventos posteriores:

- Con fecha de 3 de marzo de 2022, la sociedad ha elevado a público un acta unilateral de depósito por un importe de 5.400.000,00 euros correspondientes al compromiso de la compra de una nave industrial ubicada en el polígono industrial Carrases, en M10 de la Unidad de Ejecución B del sector SI-1 Carrases Lliria (Valencia).
- El importe total de la propiedad es de 54.000.000,00 de euros, con una superficie total de 59.332,54 m². Se ha realizado un pago por un importe de 5.400.000,00 euros y el resto del pago se estima para el 19 de mayo de 2022, el cual será financiado en un 50% a préstamo valor. El inmueble se encuentra arrendado por Conforama España, S.A desde el 7 de diciembre de 2020, con un plazo de 25 años. El importe del alquiler es 3.011.033,32 euros anuales.
- Con fecha del 22 de marzo de 2022, la sociedad proporciona escritura de elevación a público de acuerdos sociales: El aumento de Capital mediante aportaciones dinerarias en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 5.667.143,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.667.143 nuevas acciones ordinaria de la misma clase y serie que las que existen actualmente en circulación de 1,00 euros de valor nominal cada una y, modificación estatutaria de la sociedad IBI LION SOCIMI, S.A. Por tanto, el valor patrimonial a la fecha de la ampliación tendrá un impacto por el importe de 5.667.143,00 euros.



07

Conclusiones de valor

7. Conclusiones de valor

GESVALT, S.A. inscrita con el n.º 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe de valoración de la sociedad IBI LION SOCIMI, S.A, a su valor razonable, a fecha 31 de diciembre de 2021 con la finalidad de que sirva como herramienta para su incorporación en BME GROWTH.

NNNAV (31/12/2021)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	21.845.671,87 €	21.845.671,87 €	21.845.671,87 €
Plusvalías de activos	②	-2.092.915,20 €	226.084,80 €	2.545.084,80 €
Costes de estructura	③	-963.651,16 €	-1.076.995,68 €	-1.224.130,42 €
Valor del Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV)	①+②-③	18.789.105,51 €	20.994.760,99 €	23.166.626,25 €

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.

- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 20 de abril de 2022
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A



Diego Vilaró
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



Roberto Guñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF

08

Anexos

8. Detalle de la valoración del activo inmobiliario

Inmueble	Provincia	Ubicación	Tipología / Uso	Superficie terreno (m ²)	Superficie construida (m ²)	Capex		Renta			Valor de Mercado (DFC)			Principales Parámetros CF				
						Capex Proyecto (€)	Capex pendiente (€)	Renta Actual (€/año)	Renta Actual (€/mes)	Inquilino/ Operador	Valor de Mercado (€)	Valor de Mercado (€/m ²)	Metodología de Valoración	TIR	Rentabilidad ad Inicial	Rentabilidad ad año 2	Rentabilidad ad año 3	Rentabilidad ad de Salida
Ctra. Fuencarral 22	Madrid	Madrid	Madrid	15.825	10.585	0	0	900.000	75.000	INICIATIVAS DEL JARAMA S.A.U.	15.460.000	1.461	Descuento de Flujo de caja	7,00%	5,48%	5,70%	5,79%	5,50%

gesvalt[®]

Head Offices

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +35193 757 0 0 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 0 180 0 0 422 733
gesvalt.com.co

f **🐦** **in**
gesvalt.es

ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS ACTIVOS LA SOCIEDAD

Informe de Valoración

Edificio Industrial
Ctra. de Fuencarral, 22
28108 Alcobendas, Madrid

Diego Vilaró Colaiani
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 24/01/2022 10:18:50

Real Estate Advisory Services

Ciente: IBI Lion S.A.

Nº Expediente: 21-008278

Finalidad: Incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Fecha: diciembre 2021

Índice

- Índice**..... 2

- Alcance del Trabajo** 4

- 1. Identificación y Estatus del Valorador 5
- 2. Identificación del Cliente 5
- 3. Finalidad de la Valoración 5
- 4. Identificación del Activo a Valorar 5
- 5. Base de Valoración 5
- 6. Fecha de Valoración 6
- 7. Alcance de la Investigación 6
- 8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas..... 6
- 9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación 6
- 10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (RICS) 6
- 11. Fecha del Informe de Valoración 7
- 12. Conflicto de interés 7

- Informe Descriptivo** 8

- 1. IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO** **9**

- 1.1. Ubicación..... 9
- 1.2. Descripción del activo 12

- 2.1. Superficies 14
- 2.2. Capex 15
- 2.3. Estado de conservación..... 15
- 2.4. Contaminación y Riesgos Medioambientales 15
- 2.5. Riesgos de inundación, fuego y de sismos 16
- 2.6. Condiciones del terreno 16

- 2. LEGAL**..... **17**

3.1.	Situación Urbanística.....	17
3.2.	Tenencia y Ocupación	19
3.3.	Licencias	20
3.	ANÁLISIS DE MERCADO PENDIENTE	23
3.1.	Situación económica nacional.....	23
3.2.	Mercado comercial local	26
3.3.	Comparables.....	28
4.	VALORACIÓN	36
4.1.	Método de Valoración.....	36
	Supuestos Especiales.....	36
4.2.	Renta de Mercado	37
4.3.	Alquileres.....	37
4.4.	IPC.....	38
4.5.	Crecimiento de Mercado.....	38
4.6.	Gastos no recuperables.....	38
4.7.	Capex	38
4.8.	Costes de adquisición	39
4.9.	Exit Yield y Tasa de Descuento	39
4.10.	Análisis DAFO.....	40
4.11.	Valor de Mercado.....	41
Anexos		42

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado por D^a. Luisa Leirado Consultora en Gesvalt y supervisado por D. Diego Vilaró Colaianni, MRICS y Director de Advisory Services en Gesvalt.

2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad IBI Lion S.A.

3. Finalidad de la Valoración

La presente valoración de la cartera de activos inmobiliarios de IBI Lion S.A. se realiza en el contexto de su incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

4. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de un edificio industrial y de oficinas ubicado en la carretera Fuencarral, destinado a servir como hub a la industria farmacéutica.

5. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 11^a Edición (“Red Book”), publicado en enero de 2020.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planes, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración es **31 de diciembre de 2021**.

7. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en el análisis de la información suministrada por el cliente, así como visita interior y exterior del inmueble por M^a del Carmen Palacio Huerta, técnico de Gesvalt el día 3 de septiembre 2021.

8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Hemos llevado a cabo la revisión de la siguiente documentación, relativa al inmueble a valorar:

- Contrato de arrendamiento entre IBI LION e Iniciativas del Jarama de fecha 16 de diciembre de 2021.
- Dossier de venta Edificio Net Pharma.
- Planos de planta del inmueble.
- Escritura de compraventa edificio Net Pharma de fecha 16 de diciembre de 2021.
- Notas simples con fecha 20 de julio de 2020.

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, bajo los términos de contratación acordados.

9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de **gesvalt** fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de **gesvalt**.

10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (RICS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 11^a Edición (“Red Book”), publicado en enero de 2020.

11. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha **31 de diciembre de 2021**.

12. Conflicto de interés

No somos conscientes de la existencia de ningún conflicto de interés.

Nota explicativa de las condiciones del mercado: Coronavirus (COVID-19)

El brote de COVID-19, declarado por la Organización Mundial de la Salud como “Pandemia Global” el 11 de marzo de 2020, ha impactado y sigue afectando muchos aspectos de la vida diaria y la economía global, y algunos mercados inmobiliarios han experimentado niveles más bajos de actividad transaccional y liquidez. Muchos países han implementado restricciones de viaje y se han aplicado “bloqueos” en diversos grados. Si bien ahora se han levantado las restricciones en algunos casos, los cierres locales pueden continuar desplegándose según sea necesario y es posible que surjan nuevos brotes significativos también llamados “olas”.

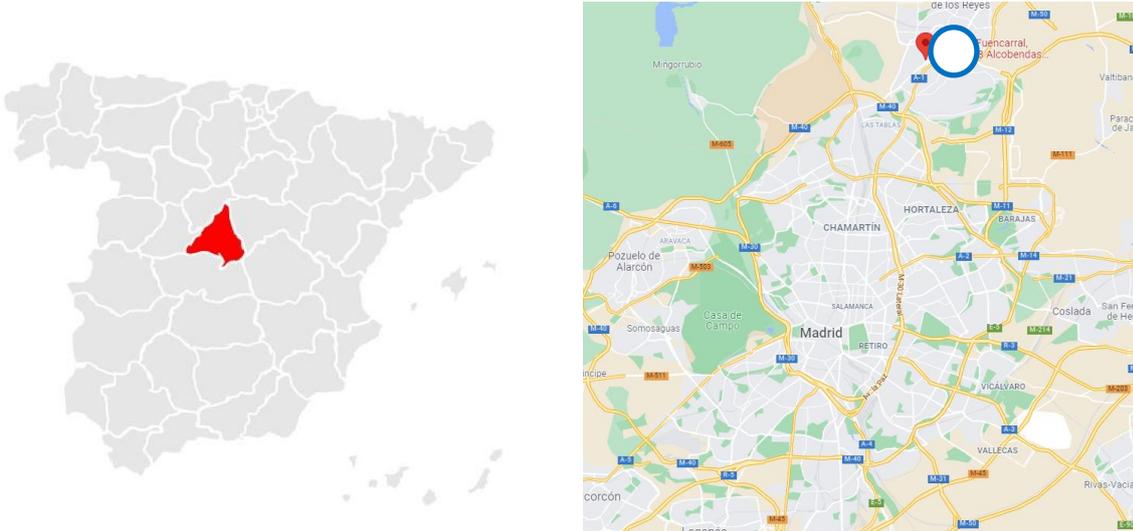
La pandemia y las medidas tomadas para hacer frente a COVID-19 continúan afectando las economías y los mercados inmobiliarios a nivel mundial. No obstante, a la fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han comenzado a funcionar de nuevo, con volúmenes de transacciones y otra evidencia relevante volviendo a niveles donde existe una cantidad adecuada de evidencia de mercado sobre la cual basar opiniones de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, no se informa que nuestra valoración esté sujeta a “incertidumbre de valoración material” según lo definido por VPS 3 y VPGA 10 de RICS Valuation - Global Standards. No obstante, le recomendamos que actualice esta evaluación con frecuencia.

Informe Descriptivo

1. IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO

1.1. Ubicación

La propiedad a valorar se ubica al norte de Madrid, en concreto, en la Carretera Fuencarral, 22 del término municipal de Alcobendas.



La Comunidad de Madrid tiene una población de 6,75 millones de habitantes, siendo la primera área metropolitana de España por población. También desde el punto de vista económico, es la región metropolitana con mayor PIB del país en términos absolutos, 240.000 millones de euros que equivalen a 36.000 euros per capita. Su economía se centra tanto en el sector de servicios, incluyendo el turismo, como en la industria y el sector empresarial.

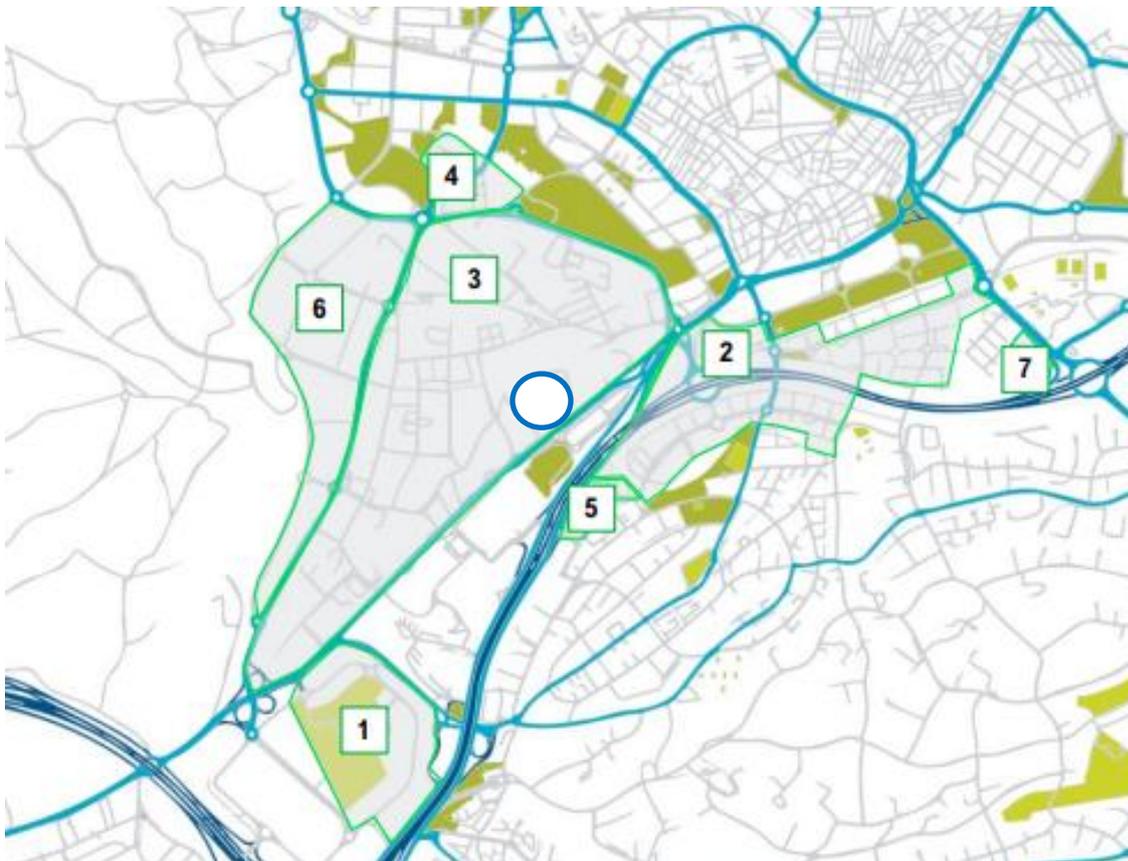
Por su parte, Alcobendas tiene una población de aproximadamente 116.000 habitantes y se encuentra a una distancia de 15 kilómetros de la capital. Tanto a nivel residencial como a nivel productivo Alcobendas mantiene una relación muy estrecha con Madrid, formando un continuo urbano.

Dada su cercanía a la capital, Alcobendas aloja un importante tejido empresarial, albergando unas 16.000 empresas con una facturación anual que ronda los 77,5 millones de euros. Es, de hecho, la tercera ciudad de España con mayor presencia empresarial después de Madrid y Barcelona. El tipo de empresas alojadas en Alcobendas es muy variado, desde el sector del transporte hasta el bancario y el tecnológico. Su ubicación estratégica atrae a grandes empresas como lo indica el “Informe Alcobendas como Polo de Ubicación de Empresas Estratégico”, el cual señala que existen 15 empresas con facturación superior a 1.000 millones de euros.

En términos de ingresos, Alcobendas es el segundo municipio con más empresas Farmacéuticas de la Comunidad de Madrid, entre ellas se encuentran multinacionales como Pfizer, Teva o Lilly. Al mismo

tiempo, es también un Hub de Automoción, siendo la localización elegida como sede por algunas de las principales marcas como Ford, Renault, Mercedes-Benz, Toyota o KIA. Finalmente, las empresas tecnológicas como Indra, Samsung, Sage y Cisco, tienen importante presencia en este municipio.

A continuación, se muestran los parques empresariales e industriales presentes en Alcobendas.



- 1 Parque Empresarial La Moraleja
- 2 Parque Empresarial Arroyo de La Vega
- 3 Polígono Industrial Alcobendas
- 4 Polígono Industrial Casablanca
- 5 Miniparc
- 6 Polígono Industrial Valdelacasa
- 7 Parque Empresarial Omega

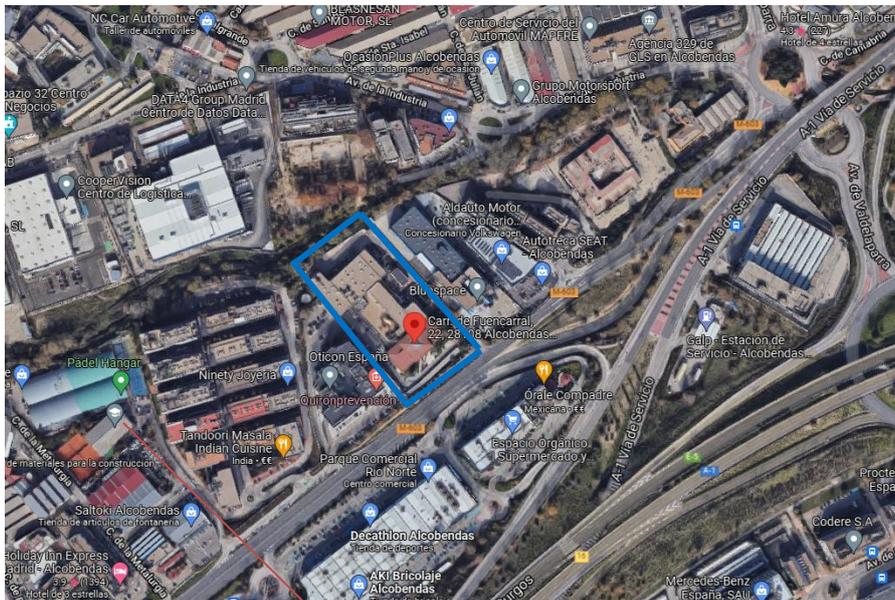
La propiedad a valorar se ubica en el Polígono Industrial de Alcobendas, justo en frente del Parque Comercial Río Norte. Se trata de una zona con alto grado de desarrollo y consolidación que comprende naves industriales y oficinas. Incluye varios restaurantes en la zona y comercios de grandes superficies (Decathlon, Carrefour, Leroy Merlín). También, dispone de un polideportivo municipal en la cercanía.



Comunicación

En cuanto a comunicaciones, Alcobendas cuenta con 4 estaciones de la línea 10 de metro de Madrid, la cual tiene parada en Plaza Castilla, uno de los principales intercambiadores en Madrid, así como el de Nuevos Ministerios y Príncipe Pío. Las más cercanas a la propiedad a valorar, Marqués de la Valdavia y La Granja, se ubican a unos 15 y 20 minutos a pie de distancia respectivamente. La estación del servicio de Cercanías se ubica a una media hora de distancia a pie.

A nivel de acceso por vehículo privado, el inmueble presenta fácil acceso a la vía M-603 y la autovía del norte A-1 (Madrid-Burgos-San Sebastián), como también a las autopistas de circunvalación M-40 y M-50. El centro de Madrid y el Aeropuerto de Barajas se encuentran a una distancia de 20 y 12 minutos en coche respectivamente.



1.2. Descripción del activo

La presente valoración se realiza sobre el Edificio NET-PHARMA destinado a servicios empresariales para la industria farmacéutica, incluyendo locales, despachos, zonas de aparcamiento en superficie y nave-almacén. Su fachada hace frente a la carretera Fuencarral nº 22, por donde tiene su entrada.



El inmueble se desarrolla sobre una parcela de 10.585 m², con forma rectangular y topografía sensiblemente plana. Sus linderos son:

- Por su frente, al Sureste, en línea de ochenta y un metros cincuenta centímetros, con antigua carretera de Francia, hoy Carretera de Fuencarral-Alcobendas.
- Por la derecha, al Noroeste, en línea quebrada con propiedad de Miele S.A.
- Por la izquierda, al Suroeste, en línea quebrada con parcela letra B y con terrenos propiedad de Kemicap S.A
- Por fondo, al Noroeste, con el denominado Arroyo de la Vega

Sobre la parcela se encuentra un edificio de dos plantas sobre rasante y un sótano, compuesto por tres cuerpos adosados, que incluyen:

- Edificio de oficinas: se sitúa en el extremo izquierdo de la edificación, con una planta rectangular y dividido en módulos de 8x8 m. Consta de tres plantas: primera, baja y sótano (esta última pertenece funcionalmente al edificio de producción).



- Edificio de producción: se sitúa en el centro de la edificación, consta de dos plantas, sótano y planta baja. En él se encuentra todo el sistema y las zonas de producción.



- Edificio Almacén: se sitúa en el extremo derecho de la edificación, está formado por una nave de planta rectangular de 33x40 m., formada por planta sótano y dos entreplantas sobre la misma, y sirve para el almacenaje de los productos y materiales. Además tiene la zona destinada a muelles de carga y despachos en las entreplantas.



El resto de la superficie de la parcela está urbanizada y se destina a albergar edificaciones para instalaciones, depósitos, caseta de control de seguridad, plazas de aparcamiento, algunas cubiertas por marquesinas, y muelles de carga y descarga de la nave destinada almacén.

El inmueble data de 1987 según catastro. Sus principales características constructivas se resumen a continuación:

- CUBIERTA: Mixta.
- ESTRUCTURA: Mixta, porticada de hormigón armado y metálica.
- FACHADA: Fábrica de bloque de hormigón y panel sándwich.
- CARPINTERÍA EXTERIOR: Cerrajería metálica.

- VIDRIOS: Doble tipo Climalit.
- CARPINTERÍA INTERIOR: Madera de haya, melamina y vidrio, en divisiones interiores de espacios de trabajo y de chapa RF con uso más industrial o en zonas de sectores.
- FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS: Calidad media-alta. Sanitarios de porcelana con grifería monomando.
- SANEAMIENTO: Red General.
- INSTALACIÓN DE GAS: No dispone.
- LINEA TELEFONICA: Centralita.
- SISTEMAS DE COMUNICACION: Núcleo de comunicación vertical mediante escaleras y ascensores.

Las terminaciones o acabados generales son de calidad media-alta, encontrándose en buen estado.

Las zonas de oficina, suelen tener suelos técnicos, con acabados en linóleo, PVC o madera. Los paramentos verticales incluyen chapa con acabados en vinílico y/o pintura lisa y los paramentos horizontales están revestidos con falsos techos.

Las zonas comunes presentan laminados o tarima o loseta PVC.

Las zonas de laboratorios cuentan con grandes superficies acristaladas como elemento de separación entre los mismos, lo cual permite la disponibilidad de luz.

Las paredes son de material incombustible, lavable e impenetrabilidad a gases vapores, así como baja transmitancia al ruido.

En la nave, con un uso más industrial y destinada a almacén, existen soleras de hormigón pulido, terrazo plaquetas cerámicas y chapas estriadas paramentos verticales de bloques hormigón o pintados y techos con panel tipo sándwich o con falsos techos.

El inmueble cuenta con dos muelles de carga.

El edificio fue completamente remodelado en el 2017 a un nivel de calidades media-alta y cumple con los requisitos necesarios para la Certificación LEED

En los apéndices se dispone información de planos de plantas y fotografías.

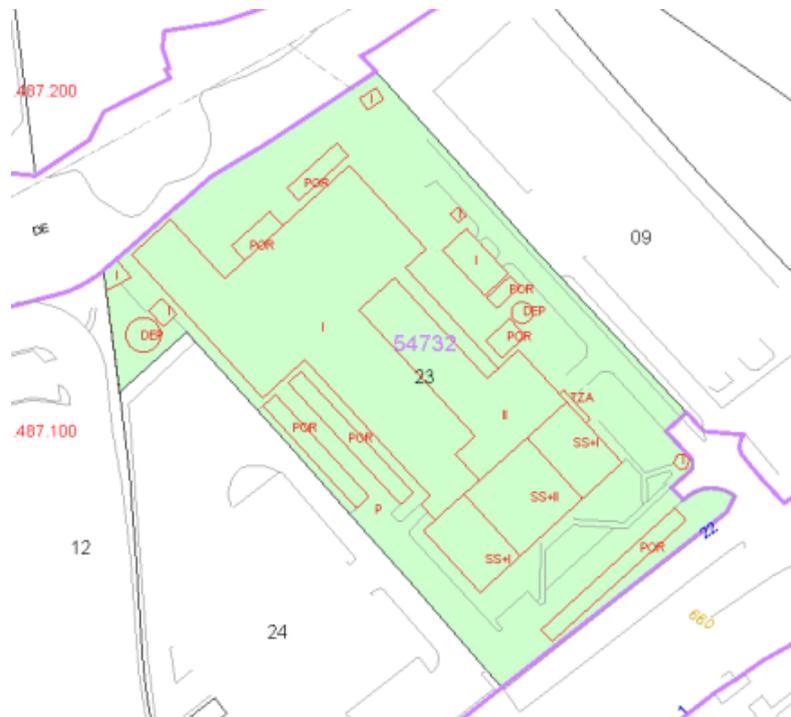
1.3. Superficies

Según la ficha catastral la superficie de parcela cuenta con una superficie de 15.825 m² y la superficie construida es de 10.585 m².

En la información registral, la Nota Simple del inmueble indica una superficie de parcela de 18.226m² y una superficie construida de 7.830 m².

A efectos de la valoración se considera como correcta la superficie indicada en la Nota Simple.

Fig.1: PLANO CATASTRO



Fuente: Sede Electrónica de Catastro

1.4. Capex

La cláusula 10.2 del contrato de arrendamiento estipula que el Arrendatario debe realizar, a su costa, un programa de mantenimiento a 5 años en donde se especifican ciertas obras (Ver Anexo A.6) además del mantenimiento estipulado de forma general en los contratos de Arrendamiento.

1.5. Estado de conservación

Según información catastral, el inmueble data de 1987. Fue completamente remodelado en el año 2017 a un nivel de estándar medio-alto. Por tanto, presenta muy buen nivel de conservación.

1.6. Contaminación y Riesgos Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún estudio de contaminación relativo a la propiedad. No hemos realizado ninguna comprobación, ni tenemos constancia de la existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado con la propiedad. Tampoco hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.

1.7. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

1.8. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

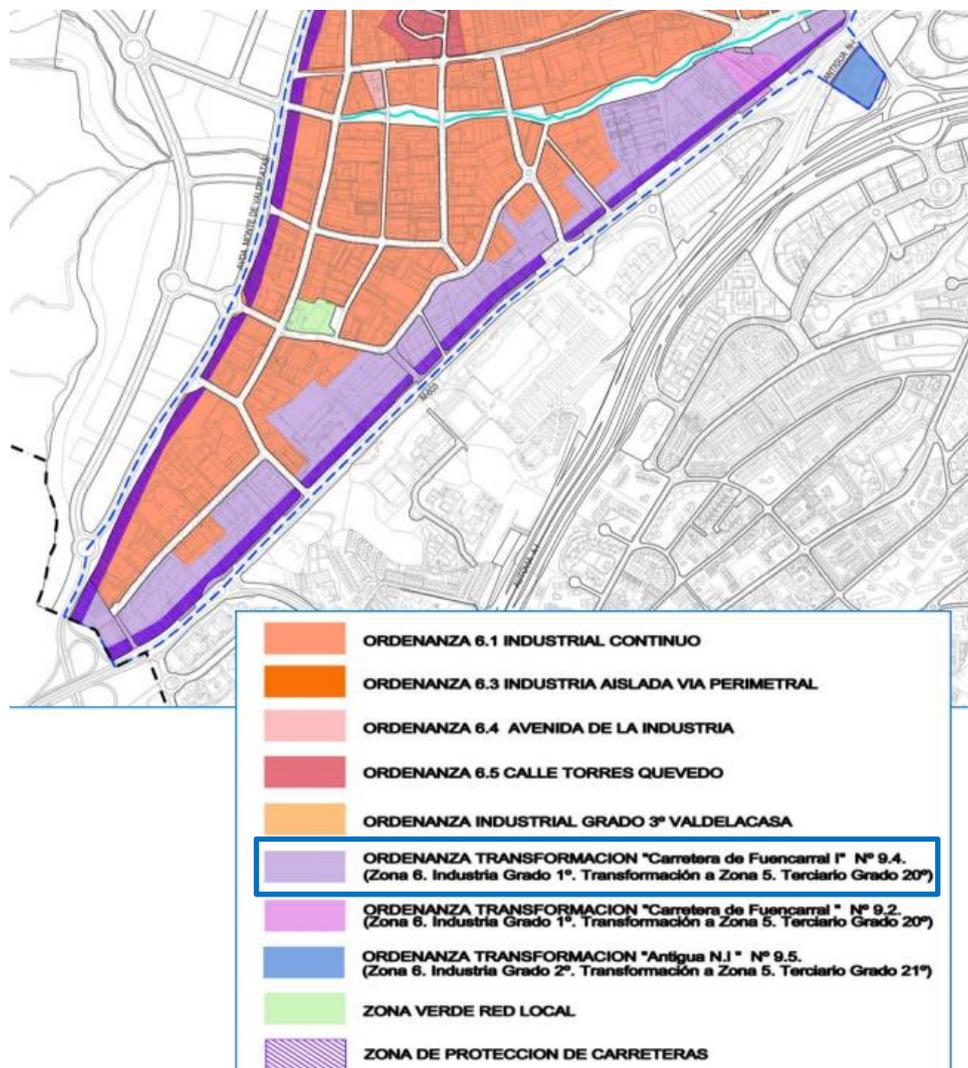
2. LEGAL

2.1. Situación Urbanística

Hemos accedido de forma online a la Web del Visor del Mapa Urbanístico de Alcobendas, así como la Web del Ayuntamiento de Alcobendas, para obtener la correspondiente información urbanística que afecta al activo valorado, incluida dentro del Plan General de Alcobendas (última revisión 23 de julio del 2009). Este Plan regula el desarrollo, edificaciones y suelo del municipio y sus alrededores.

Estas consultas no deben ser consideradas como definitivas o completamente correctas, ya que puede ocurrir que la información no se encuentre totalmente actualizada en esta fuente. Para una consulta oficial habría que asistir al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

Fig. 2: Plano Urbanismo



Fuente: <https://www.alcobendas.org/es/temas/ciudad-sostenible/urbanismo/PGOU>

CLASIFICACION DEL SUELO:

- Suelo Urbano.
- Uso Industrial. Ordenanza 6.1 INDUSTRIA. GRADO 1. INDUSTRIAL CONTINUO
- Condiciones urbanísticas para la zona:

Parametros principales	Ordenanza 6.1
Edificabilidad (m ² c/m ² s)	1,25
Ocupación máxima (%)	50
Retranqueo lateral (m)	3
Retranqueo frontal (m)	50 m del eje
Retranqueo posterior (m)	4
Uso predominante	Industrial
Otros Usos Característicos	Oficina /Comercial

Fig. 3: Tabla de usos característicos y permitidos en la Zona 6, Industria

USOS	Superficie respecto total		≥ 75% de la edificabilidad de la parcela
	En edificio compartido	En edificio exclusivo	
Uso característico			
INDUSTRIAL	Sin limitación	Sin limitación	
Terciario oficinas asociado al industrial	< 50%	---	
Terciario comercial asociado al industrial	< 30%	---	

USOS	Superficie respecto total		En su conjunto no pueden superar el 25% de la edificabilidad total de la parcela
	En edificio compartido	En edificio exclusivo	
Usos permitidos no asociados			
TERCIARIO COMERCIAL	< 25% y 500m ² local	< 25% y 500m ² local	
TERCIARIO OFICINAS	< 25% y 500m ² local	< 25% y 500m ² local	
TERCIARIO RECREATIVO D2	< 25% y 500m ² local	< 25% y 500m ² local	
DOTACIONAL CULTURAL	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL DOCENTE	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL ADMINISTRATIVO	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL SANITARIO	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL ASISTENCIAL	--	--	
DOTACIONAL DEPORTIVO	< 25%	< 25%	

Fuente: www.alcobendas.org

ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El inmueble excede la ocupación permitida actualmente la parcela, ya que el complejo fue levantado en base a un planeamiento anterior.

OSERVACIONES GENERALES: Inmueble consolidado.

2.2. Tenencia

La propiedad a valorar comprende la finca registral N° 29.726 del Registro de la Propiedad número 1 de Alcobendas, inscrita en el Tomo 770, Libro 672, Folio 69. Según Nota Simple de fecha 20 de julio de 2021, la propiedad pertenece a la sociedad INICIATIVAS DEL JARAMA S.A.U.

Finca Registral	29.726
IDUFIR	28134000036021
Referencia Catastral	5473223VK4857S0001KZ
Dirección	Ctra. Fuencarral, 22
Naturaleza	Urbana
Propietario	Iniciativas del Jarama S.A.U.
Sup. Parcela (m²)	18.226 m ²
Sup. Construida (m²)	7.830 m ²
Cargas y Gravámenes	Hipoteca

Fuente: Registro de la Propiedad 1 de Alcobendas

Según dicha Nota Simple, la propiedad está gravada con una hipoteca a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, por un monto total de cinco millones cien mil euros.

En base a la documentación suministrada por el cliente entendemos que, a fecha de valoración, el inmueble es propiedad de IBI LION SOCIMI S.A., según escritura de compra-venta de fecha 16 de diciembre de 2021, se están realizando los trámites necesarios en el Registro de la Propiedad de Alcobendas para reflejar el cambio de titularidad. Igualmente, entendemos que la hipoteca que se menciona fue cancelada en el momento de la compra-venta. Desconocemos si el inmueble ha sido nuevamente objeto de garantía hipotecaria.

A efectos de la presente valoración se considera que la propiedad se encuentra libre de cargas y gravámenes que afecten su valor.

En cuanto a datos catastrales, la propiedad se identifica con la referencia: 5473223VK4857S0001KZ.

2.3. Situación Arrendaticia

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE IBI LION SOCIMI E INICIATIVAS DEL JARAMA

El inmueble, anteriormente propiedad de Iniciativas del Jarama, fue adquirido por IBI LION en una operación de “sale and leaseback” el día 16 de diciembre de 2021. Así, se firmó un contrato de arrendamiento el mismo día de la compra-venta cuyas principales cláusulas se resumen a continuación:

- Fecha del contrato de arrendamiento: 16 de diciembre de 2021
- Arrendador: IBI LION SOCIMI S.A.
- Arrendatario: INICIATIVAS DEL JARAMA S.A.U.
- Inmueble objeto de arrendamiento: edificio industrial sito en Carretera Fuencarral, 22, 28108 Alcobendas, Madrid
- Uso del inmueble: cualquiera relacionado con el objeto social del Arrendatario, incluido el de oficina, y su explotación en régimen de subarrendamientos
- Duración del contrato: 7 años de obligado cumplimiento. Una vez transcurrido dicho plazo, el contrato podrá renovarse por dos períodos consecutivos de 5 años cada uno y un tercer periodo de 3 años (7+5+5+3). Estos períodos de renovación son de obligado cumplimiento para el Arrendador y potestativos para el Arrendatario. Finalizado este periodo, el Arrendatario hará entrega del inmueble en buen estado salvo por el desgaste normal derivado por su uso. El inmueble se entregará en el estado ocupacional en que se encuentre, deviniendo los subarrendos en arrendatarios del Arrendador.
- Renta pactada: 75.000 euros al mes (900.000 euros al año)
- Aval bancario: 1.800.000 euros, correspondientes a dos años de renta
- Revisión de renta: IPC + 2% al cumplimiento del primer año del contrato; tras la finalización del segundo año será acorde al IPC. Si en algún año el IPC es negativo la renta se mantendrá estable.
- Fianza legal: 150.000 euros.
- Gastos del Arrendatario: todos aquellos derivados de la titularidad y uso del inmueble, incluyendo, IBI, suministros, seguridad y conservación del inmueble. En cuanto al IBI, si el arrendatario ejerce la primera prórroga del contrato, éste se dividirá de la siguiente manera, 70% a cargo del arrendatario y 30% a cargo del arrendador. Si se ejerce la segunda prórroga el IBI se dividirá a partes iguales. El contrato de arrendamiento incluye un plan de mantenimiento a 5 años que debe ser ejecutado por el arrendatario.
- Obras del Arrendatario: podrá realizar todas las obras que considere necesarias para el adecuado ejercicio de la actividad durante toda la duración del contrato.
- Seguro del inmueble: a cargo del Arrendador para cubrir incendios y riesgos afines así como daños estructurales del inmueble
- Cesión y subarriendo: se permiten los existentes a fecha del contrato (ver Anexos), así como

subarrendamientos futuros con empresas en el sector de farmacéutica, cosmética, nutrición y salud.

SUBCONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE INICIATIVAS DEL JARAMA

El edificio Net Pharma opera como un centro de operaciones para la industria farmacéutica, en donde se aglutinan diferentes empresas del sector. En el contrato de arrendamiento principal se especifican los subcontratos de alquiler vigentes a fecha de valoración entre Iniciativas del Jarama y diferentes empresas del sector farmacéutico.

Actualmente existen 21 subcontratos de alquiler para superficies que varían entre 15 y 2.181 m². Los inquilinos que ocupan las mayores superficies son: Net-Pharma Depo (2.181 m²), ITAI Pharma (1.325 m²) y Netpharmalab (585 m²). A continuación se muestra un cuadro resumen de los subcontratos de alquiler.

Subcontrato	Inquilino	Superficie (m ²)	Renta actual (€/m ² /mes)
1	AG Solutions Spain	240	2.880
2	Medicare Pharma	106	1.484
3	Assets Medica Investments	30,22	1.000
4	Autana Fármacos	30	500
5	Best Water Technology Ibérica	37,66	1.000
6	Dalia Global Services	37,15	1.000
7	Farmacias Farmazul	179,65	1.650
8	Imereti	220	2.640
9	Invitriotecnia	106	1.300
10	ITAI Pharma	1325	11.349
11	MANA Pharma	165	1.701
12	Klinea Ingeniería Farmaceutica	153	1.512
13	MAP Biopharma	280	3.450
14	Montajes Delsaz	60	742
15	Net-Pharma Depo	2181,2	5.000
16	Netpharmalab Consulting Services	585	8.669
17	NTS HUB	31,76	1.000
18	Toivoa Pharma	38	1.000
19	Quality Pharmaceutical Consulting	538	7.000
20	Tradichem Industrial Services	100	1.400
21	Vibupharma	15	412
TOTAL		6.458,64	56.689,00

2.4. Licencias

No ha sido facilitada copia de la Licencia de Funcionamiento y/o Actividad preceptiva del edificio objeto del presente Informe. No ha sido proporcionada la Declaración de Obra Nueva Terminada.

A los efectos de la valoración hemos asumido que la propiedad cuenta con todas las licencias reglamentarias requeridas en relación con la edificación, uso y actividad y que la propiedad cumple con la normativa urbanística y está libre de cargas e impuestos urbanísticos que puede tener un impacto negativo en su valor.

3. ANÁLISIS DE MERCADO PENDIENTE

3.1. Situación económica nacional

La economía mundial sigue estando muy influenciada por los acontecimientos relacionados con el COVID. En España, la actividad económica también sigue muy afectada por la evolución epidemiológica. Las autoridades están respondiendo a las sucesivas oscilaciones de las tasas de infección mediante cambios en las medidas de contención, lo que está provocando fluctuaciones relativamente pronunciadas de la actividad e incluso en el empleo dentro de cada trimestre.

España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro.

Las cifras generales son:

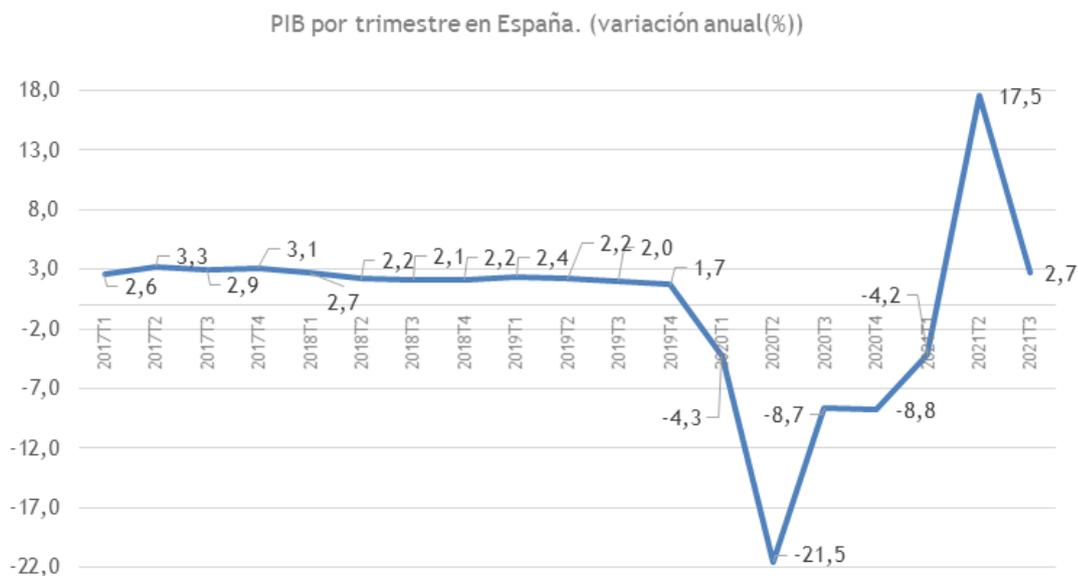
Población (a 2021): 47,39 millones de habitantes, según los últimos datos.

Tasa de desempleo (en 2021): 14,0%.

Renta per cápita (a 2021): 23.690 euros, según las últimas cifras

Fuente: datos.macro

En España, la crisis de COVID-19 llevó al país a una caída de la actividad económica sin precedentes en 2020, con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el cuarto trimestre de 2020, una de las mayores contracciones de Europa. El sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo (que representa alrededor del 12% de la economía española). Las PYMEs, que contribuyen a más del 70% del empleo, han luchado por mantenerse a flote. El PIB se ha visto drásticamente afectado por la pandemia de Covid-19 como se ilustra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Según las previsiones económicas de España (BDE 01/2021), se espera que la recuperación sea desigual entre los distintos sectores y, debido a la incertidumbre que rodea a las repercusiones e impactos económicos de Covid-19, se están adoptando posibles escenarios que incluyen el escenario medio, el escenario base y el escenario severo.

En nuestro análisis hemos adoptado un escenario base como el impacto futuro más probable. Las previsiones de crecimiento del PIB para 2021 y 2022 son del 5,2% y del 5,5%, respectivamente. Este deterioro de las perspectivas aún implica una dura recuperación, pero también refleja una duración más larga de lo previsto, de diversos factores negativos, especialmente por el lado de la oferta, como los cuellos de botella, las interrupciones en las cadenas de producción y el aumento de los precios de la energía. También influyó la inesperada caída de la productividad laboral en el segundo trimestre del año, según las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), y el retraso en la ejecución de los fondos relacionados con el programa NextGenerationEU (NGEU). En cualquier caso, la fortaleza mostrada por el gasto de los hogares garantiza la continuidad de la recuperación a corto plazo. Para 2022, será clave que las incertidumbres que ahora plantean sobre la evolución de la actividad se resuelvan favorablemente lo antes posible.

La tasa de desempleo en España se sitúa en el 14,6% en septiembre de 2021, mientras que en la zona euro ronda el 7,8%. Aportamos una evolución del número de ocupados por trimestres desde 2009:

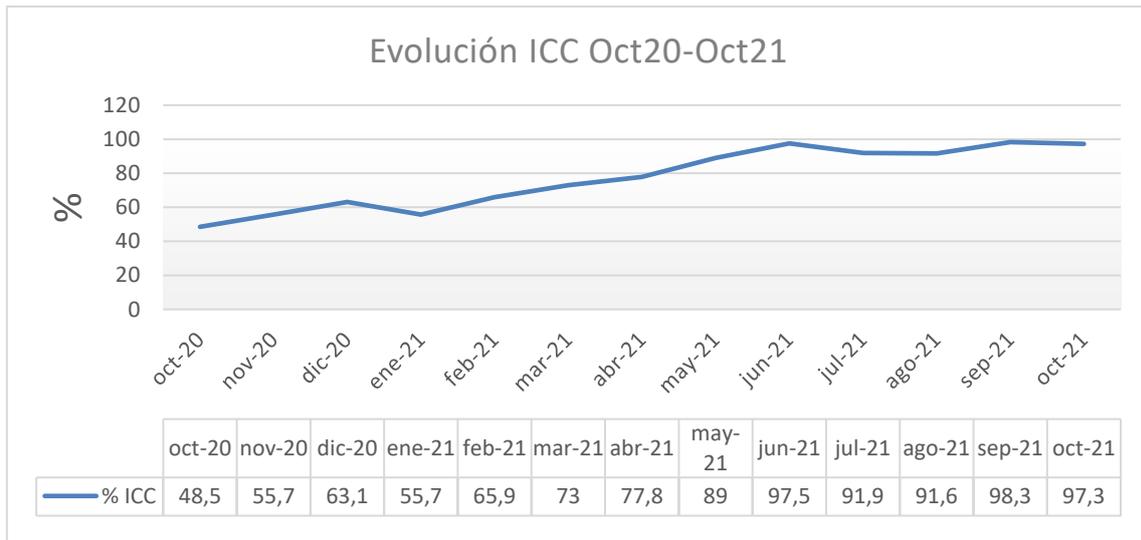


Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

El turismo y, en general, los servicios, habrían mostrado una importante recuperación en el tercer trimestre del año. El gasto total con tarjeta de crédito se habría acelerado en el tercer trimestre de 2021, aumentando un 31% respecto al mismo periodo de 2019 y por encima de lo visto en el segundo trimestre de 2021 (18%). Las compras de bienes habrían mantenido un ritmo estable, aumentando un 22% frente a lo visto en 2019 (22% en el 2T 2021). El consumo de servicios aumentó un 65% frente al mismo periodo de 2019 (46% en el 2T 2021). Los componentes que mostraron una mayor recuperación fueron los relacionados con el turismo, como el alojamiento, el ocio y el entretenimiento, la restauración y el transporte.

Indicador mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de octubre de 2021, la evolución interanual es muy positiva, el ICC es el doble que hace un año. Si en octubre del año pasado llegaba a 48,5 puntos, este octubre 2021 llega a alcanzar los 97,3 puntos, es decir, ha aumentado desde mismo periodo pasado un total de 48,8 puntos. En términos porcentuales el ICC crece un 100,7%. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos de índice en julio de 2012.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

En cuanto a la prima de riesgo en España cotiza en 71 puntos en el momento de la redacción de este informe. Su valor se ha mantenido bastante estable fluctuando entre los 60-70 puntos desde principios de año.

Medidas Gubernamentales

Las principales medidas gubernamentales de apoyo a los ingresos incluyen acuerdos de trabajo a jornada reducida, aumento de la indemnización por enfermedad para los trabajadores infectados o en cuarentena, prestaciones por cese de actividad de los trabajadores autónomos, ampliación de la cobertura de las prestaciones por desempleo, mayor regulación de los despidos por COVID-19, y ayudas para hacer frente a las obligaciones de pago, como el alquiler y otros préstamos. Recientemente, el gobierno ha aprobado un plan de renta mínima garantizada. Se introdujeron varias exenciones, aplazamientos y moratorias de las cotizaciones a la seguridad social y de los impuestos, junto con garantías públicas sobre los préstamos a las empresas privadas, especialmente a las PYME (104.400 millones de euros), para proporcionar liquidez a las empresas viables y a los autónomos.

Las políticas adoptadas a nivel europeo, especialmente las compras de activos financieros a gran escala por parte del Banco Central Europeo también apoyarán los costes de financiación y los préstamos.

3.2. Mercado Industrial

Más de dieciocho meses después del advenimiento de la pandemia, estamos viendo un regreso gradual a los niveles de inversión anteriores a Covid 19. La mejora de las perspectivas económicas para España en 2021 y 2022 y las condiciones financieras favorables son condiciones clave para la reactivación. Junto con los bajos rendimientos de la renta fija, la visión a largo plazo del mercado inmobiliario ha hecho que el sector vuelva a ser el centro de atención para los inversores.

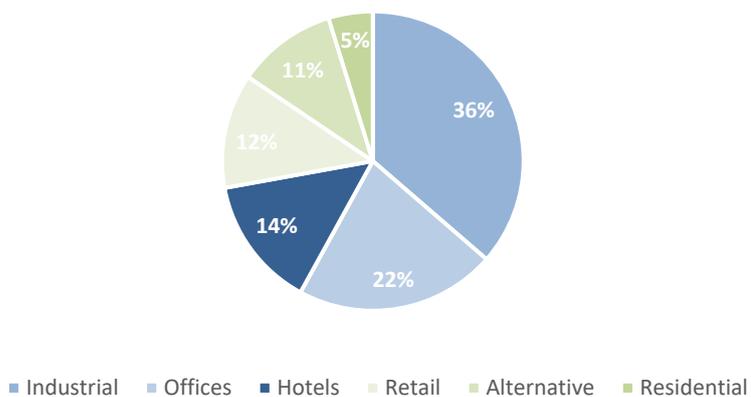
La inversión directa en inmuebles fue de 2.816 millones de euros entre abril y junio de 2021. Esta cifra supone un aumento del 50% sobre el trimestre de 2021 y del 203% respecto al mismo periodo de 2020. La operación destacada fue la adquisición de una cartera de activos logísticos por Bankinter que supuso el 32% de la inversión registrada ese trimestre.

La inversión total ascendió a 4.680 millones de euros en el primer semestre de 2021, lo que supone un aumento del 9% respecto a 2020, teniendo en cuenta que la actividad inversora se mantuvo fuerte hasta marzo de 2020. Si se excluye el mercado de alquiler residencial, la inversión en inmuebles comerciales fue de 3.932 millones de euros a 1 de julio, lo que supone un incremento anual del 12%.

Fig. 3: Evolución del volumen de Inversión en España (2007-2021)



Fig. 4: Inversión por tipo de activo. Q1 2021



El sector logístico acaparó el 36% de las operaciones de inversión con 1.456 millones de euros. El segundo mercado de inversión más importante fue el sector de oficinas que supuso el 22%, representando 863 millones de euros, seguido del mercado hotelero con 566 millones de euros (14%). La inversión en inmuebles comerciales ascendió a 495 millones de euros y supuso el 12% de la inversión total. Finalmente, los usos alternativos como las residencias de mayores acumulan un 11% y el mercado de alquiler residencial un 5%.

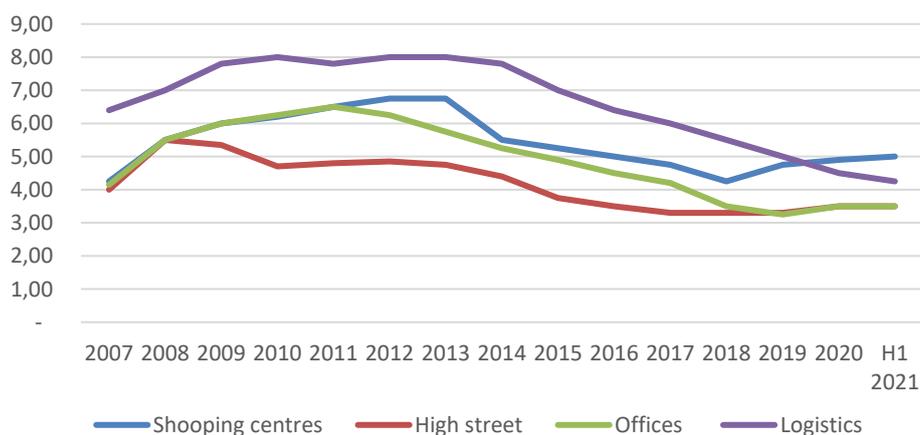
Los fondos de inversión continúan siendo los principales actores en 2021. Durante el primer semestre de 2021, representaron aproximadamente el 44% del capital invertido en España.

En cuanto al origen, los inversores locales han jugado un papel importante en la primera mitad del año, principalmente por las adquisiciones de gran envergadura llevadas a cabo por la entidad financiera Bankinter y Socimis. Los fondos alemanes y estadounidenses también han jugado un papel importante en el mercado de inversión español durante 2021.

Por otro lado, la actividad de los inversores privados está cobrando más importancia que en años anteriores. Este tipo de inversor se centra principalmente en locales comerciales bien ubicados y ocupados por supermercados o entidades financieras.

Las rentabilidades prime se han mantenido bastante estables durante el primer semestre de 2021. Sin embargo, otros sectores como el logístico o el retail (hipermercados), menos afectados operativamente por la crisis y clave en la actividad económica actual, han visto cómo se mantienen los niveles pre-COVID.

Fig. 5: Rentabilidades Prime (%).
España. 2007 - 2021



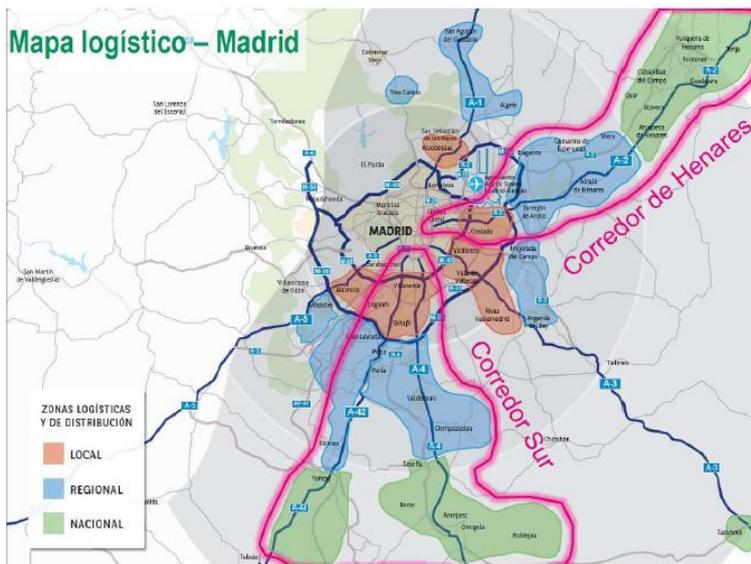
3.3. Mercado Industrial Madrid

El sector logístico ha sido uno de los menos afectados por la pandemia. Esto se debe en gran parte al auge del comercio electrónico, ya que el confinamiento ha supuesto un cambio en los hábitos de consumo de gran parte de la población española. COVID-19 ha acelerado el comercio electrónico, lo que respalda una mayor inversión en desarrollo logístico que antes de la pandemia. Esta tendencia es imparable. Tanto es así, que para 2025, se espera que los ingresos del comercio electrónico sean un 45% más altos que en 2020, incluso con la duplicación de la tasa de penetración. Se estima que en los sectores de alimentos y cuidado personal los ingresos crecerán más (+65%).

A nivel logístico, se distinguen tres zonas principales en Madrid:

- Zona 1: Situada entre las denominadas circunvalaciones M-40 y M-50, engloba activos de alta rotación y distribución capilar. Dentro de este tramo destacan los municipios de Alcobendas Barajas, Coslada y San Fernando de Henares, Villaverde y Getafe.
- Zona 2: Situada entre la M-50 y el límite con la Comunidad de Madrid, es el almacén y distribución de bienes de consumo, con una rotación de producto media y distribución regional. Destacan el Corredor del Henares y el Corredor Sur.
- Zona 3: Ubicada fuera de la Comunidad de Madrid, concentra grandes espacios logísticos con productos de menor facturación y generalmente de distribución autonómica y nacional.

Fig. 6: Plano zonas logísticas. Madrid



Las dos zonas con mayor demanda de la Comunidad de Madrid son el Corredor de Henares, eje A-2, y el Corredor del Sur, entre el eje A-4 y A-42.

Según el “Informe sobre el Mercado Logístico de Madrid” elaborado por el departamento de Real Estate Research de BNP Paribas, la contratación/contratación de unidades logísticas en los primeros

seis meses de 2021 en Madrid alcanzó un máximo de 628.549 m², con un incremento del 182% respecto al mismo período del año anterior, la escasez de la oferta y la creciente demanda generan ingresos para mantener una tendencia al alza. En función de la demanda registrada, 2021 puede volver a alcanzar máximos históricos, pudiendo superar la cifra de 1,2 millones de metros cuadrados.

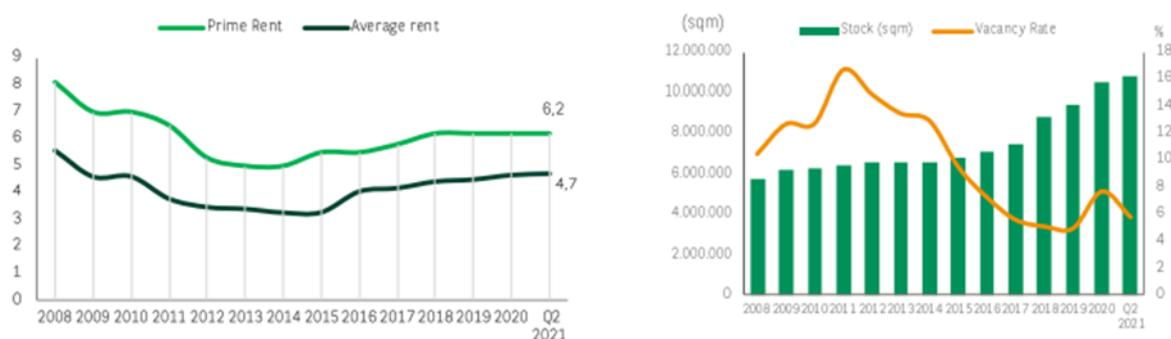
Se realizaron aproximadamente 43 transacciones en el primer semestre de 2021, lo que representa un aumento del 43% en comparación con el mismo período del año pasado. El tamaño medio de las operaciones registradas fue de 14.725 m² lo que supone una disminución del 10% respecto a la misma cifra observada en 2020. Las mayores operaciones fueron: 86.000 m² tomados por Carreras en Illescas; 48.692 m² ocupados por Kiwoko en el eje A-4; 47.155 m² de espacio logístico por parte de un operador en Cabanillas del Campo; y un proyecto llave en mano de 44.653 m² de DSV en la misma zona.

A pesar de que la oferta ha aumentado durante el primer semestre de 2021, la tasa de disponibilidad ha disminuido pasando del 7,68% en enero al 5,76% en julio de 2021, sobre un stock total del orden de los 10,85 millones. La actividad de desarrollo se mantiene sólida con proyectos para los próximos 12 meses que acumulan un área nueva total de aproximadamente 670,000 m². Para fines de 2021, se espera que la tasa de vacantes baje al 5%.

Los niveles de alquiler en los últimos meses se han mantenido sin cambios a pesar de la fuerte demanda, aunque están creciendo anualmente. La renta media de los tres arcos logísticos (Local, Autonómico y Nacional) se mantuvo en niveles de 4,7 €/m²/mes en el segundo trimestre de 2021 mostrando un crecimiento del 4,4% en los últimos 12 meses. La renta prime continúa en 6,20 €/m²/mes para plataforma logística de nueva construcción ubicada en zonas cercanas al aeropuerto.

Fig.7: Renta media prime (€/m²/mes).

Fig. 8: Stock y superficie disponible



A lo largo de los últimos tres años se ha producido un aumento de la demanda de este tipo de activos, consecuencia directa del aumento del comercio electrónico, la distribución y las exportaciones:

- El aumento del comercio electrónico ha provocado una nueva necesidad de espacios preparados para el almacenamiento de mercancías con características específicas que actualmente escasean en el mercado.
- La imposibilidad de los minoristas de cubrir toda la logística que les llega y, por tanto, la necesidad de los proveedores logísticos de satisfacer el envío de productos.

- La limitada disponibilidad de suelo con derecho a compra y la falta de edificios disponibles en construcción se perciben como los mayores obstáculos para la actividad de arrendamiento. Los desarrolladores se están enfocando en asegurar terrenos para desarrollo y permisos de construcción para instalaciones logísticas en muchos mercados. Esto es especialmente significativo en el caso de la logística urbana.
- Para fines de 2021, se espera que el crecimiento de las rentas continúe, debido a la fuerte demanda impulsada por los operadores 3PL, la actividad de comercio electrónico y la estabilización entre la oferta y la demanda.

Mercado de inversión Industrial

Durante muchos años, los inversores consideraron fundamental contar con tiendas físicas en lugares muy populares. Las áreas comerciales centrales en las principales ciudades con una gran afluencia de personas fueron muy buscadas. Esas tiendas eran la cara de la sociedad de consumo. Al mismo tiempo, el sector de la logística se percibía como un servicio de bajo margen para el sector minorista con pocas perspectivas de crecimiento.

Esta situación ha cambiado drásticamente en los últimos años. Impulsado por la revolución del comercio electrónico, el sector de la logística ha evolucionado significativamente, mejorando la percepción y la confianza de los inversores. El consumo se ha alejado de la tienda “estándar”, y la logística brinda acceso a productos de todo el mundo directo a los hogares de los consumidores, a través del comercio electrónico. Los fondos de inversión que buscan invertir en bienes raíces ahora ven el mercado logístico como un tipo de activo seguro y muy demandado. Los fondos con un perfil más adverso al riesgo (Core, Core +) han mostrado un mayor interés en este sector.

Las claves de este crecimiento son sus buenas perspectivas impulsadas por el aumento de la demanda de espacio logístico en alquiler, gracias al aumento del consumo online y la profesionalización del sector.

El sector logístico acaparó el 36% de las operaciones de inversión con 1.456 millones de euros. Si se incluye el 3T 2021, la inversión total en inmuebles logísticos se estima en el orden de los 1.850 millones de euros, un 167% más que en el mismo periodo de 2020. El volumen acumulado en lo que va de 2021 es el mayor desde 2017.

Las oportunidades de inversión en el sector también ofrecen rentabilidades atractivas, en torno al 4,25%, frente a otros sectores como oficinas y retail con niveles del 3,5% y 4,00% respectivamente. La resiliencia de la base de ocupantes ante la pandemia refuerza el atractivo del mercado logístico, con una demanda latente de espacio por parte de algunos usuarios que efectivamente se han beneficiado del COVID-19. El alto interés de los inversores ha influido en la compresión del rendimiento al nivel más bajo jamás registrado por el sector. La demanda de inversión sigue estando muy enfocada en edificios más pequeños para apoyar la distribución de última milla en o cerca de

áreas urbanas en las principales ciudades. Para finales de año, los rendimientos preferenciales pueden comprimirse aún más hasta situarse ligeramente por encima del 4%.

También podemos señalar que, además del comercio electrónico, se puede esperar un fuerte crecimiento en otros sectores de la industria, como la entrega urgente de paquetes, la logística de terceros (3PL), la salud y las ciencias biológicas y la construcción y los materiales.

3.4. Comparables de renta

Hemos analizado la oferta de inmuebles en alquiler en polígonos industriales de Alcobendas, tanto de uso industrial como de oficinas y aparcamientos.

El inmueble a valorar se podría catalogar como una mezcla de uso industrial y de oficinas. Por esta razón también hemos incluido en el cuadro de comparables operaciones de alquiler cerradas recientemente en la zona de Valverde-Fuencarral (Madrid) con una tipología similar, que a pesar de estar dentro de la capital es una zona menos consolidada que Alcobendas. Los alquileres en esta zona muestran valores entre 8 y 9,80 €/m²/mes para uso de oficina.

Por otra parte, las ofertas de espacio de oficina en zonas industriales de Alcobendas, se ubican en un rango entre 5,50 €/m²/mes, para edificios de baja representatividad y con un nivel de obsolescencia medio-alto, y 11 €/m²/mes para edificios de calidades altas.

En cuanto al uso industrial, las rentas varían entre 3,40 y 7 €/m²/mes dependiendo igualmente de las calidades y nivel de obsolescencia.

Por último, edificios mixtos, industrial/oficinas, muestran rentas entre 5,50 y 8,50 €/m²/mes.

MUNICIPIO	ZONA	USO	SUPERFICIE(m2)	RENTA (€/m2/m)	COMPARACIÓN
CONTRATOS FIRMADOS					
Madrid	Fuencarral-Valverde	oficina	353,5	8,68	Similar
Madrid	Fuencarral-Valverde	oficina	512	9,78	Similar
Madrid	Fuencarral-Valverde	oficina	888	8,00	
OFERTAS INDUSTRIAL / OFICINAS					
Alcobendas	Valdelacasa	industrial	2055	6,00	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	industrial	1265	6,00	Peor
Alcobendas	Polígono Industrial	industrial	1550	6,00	Peor
Alcobendas	C/Valgrande, 28	industrial	1035	6,76	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	industrial	700	7,00	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	industrial	4000	4,50	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	industrial	2916	3,43	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	industrial	1777	5,06	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas/industrial	5404	5,50	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas/industrial	2775	8,50	Peor
Alcobendas	Polígono Industrial	oficinas/industrial	703	7,11	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas/industrial	5404	6,48	Peor
Alcobendas	Ctra Fuencarral, 1	oficinas	1671	11,00	Mejor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas	5177	10,00	Mejor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas	6428	9,50	Mejor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas	4573	6,50	Peor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas	3117	8,00	similar
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas	3038	9,25	Mejor
Alcobendas	Valdelacasa	oficinas	3012	10,00	Mejor
Alcobendas	P.E. Miniparc	oficinas	5404	5,51	Peor
Alcobendas	P.E. Miniparc	oficinas	4120	7,5	Similar
OFERTAS PLAZAS DE APARCAMIENTO					
Alcobendas	Valdelacasa	garaje	1 plaza	60	semisótano
Alcobendas	Valdelacasa	garaje	1 plaza	65	sótano
Alcobendas	Ensanche	garaje	1 plaza	90	sótano
Alcobendas	Ensanche	garaje	1 plaza	75	sótano
Alcobendas	Ensanche	garaje	1 plaza	60	sótano
Alcobendas	Ensanche	garaje	1 plaza	70	sótano
Alcobendas	Ensanche	garaje	1 plaza	60	sótano
Alcobendas	Ensanche	garaje	1 plaza	80	sótano

Considerando que el edificio a valorar ha sido recientemente remodelado, presenta muy buenas calidades y tiene una excelente ubicación dentro de la zona, estimamos que la renta para el espacio de oficinas podría ubicarse entre 9,5 y 10,50 €/m²/mes, mientras que el espacio industrial podría estar en torno a 6 - 7 €/m²/mes.

3.5. Comparables de inversión

A continuación, se muestran algunas de las principales operaciones industriales que se han llevado a cabo durante el año 2021 y las rentabilidades alcanzadas. También se incluyen ofertas de naves industriales en rentabilidad ubicadas en ciudades secundarias. El inmueble a valorar es bastante específico en cuanto a uso, mezcla de industrial con oficinas, por lo que es muy difícil obtener comparables de venta con las mismas características. Hemos seleccionado comparables en cuanto a las condiciones de contrato, es decir, inmuebles arrendados a largo plazo con inquilinos de solvencia.

REF	Fecha	Ubicación	Superficie (m ²)	Precio (M€)	Precio (€/m ²)	Initial Yield (%)	Inquilino	Vendedor	Comprador
NAVES INDUSTRIALES TRANSACCIONES									
1	2021	Various (portfolio)	865	920	1,063	n.a.	Various	Montepino	Bankinter
2	2021	Various (portfolio)	113,905	100	878	4.50%	XPO Logistics, Logifashion, ALC, TXT,	KKR, PULSAR, Round Hill	P3 Logistic
3	2021	Leganés (MADRID)	34,969	51.6	1,475	4.20%	XPOLogistic and Cadysa	UBS	Savills
4	2021	Quart de Poblet (VALENCIA)	24	n.a.	n.a.	n.a.	OnTime	Grupo Lar	Mileway
5	2021	Torija (GUADALAJARA)	24,057	n.a.	n.a.	n.a.	n.a	n.a	Ares
6	2021	Corredor de Henares	10,261	14	1,364	4.85%	n.a.	n.a.	Nuveen
7	2021	Getafe / Torrejón de Ardoz	110	150	1,363	4.34%	Amazon and other	Patrizia	Real I.S.
8	2021	Coslada (MADRID)	6,785	9.2	1,356	5.25%	DHL	Dorn Valles	Aberdeen
9	2020	Illescas (TOLEDO)	36,804	26.95	732	4.85%	Seur Logística	Goodman	Nuveen
NAVES INDUSTRIALES OFERTAS									
10	-	La Coruña	3300	2,06	624	6,50%	Alquilado a empresa multinacional		
11		Las Palmas de Gran Canaria		16,8		6,00%	15 años obligado cumplimiento		
12		Alicante		13,5		6,80%	Recompra a los 15 años		
13		Santiago de Compostela	5500	4,655	846	7,00%	2 inquilinos de 1er nivel		
14		Sta. Cruz de Tenerife		16,777	#DIV/0!	6,00%	15 años de obligado cumplimiento		
15		Burgos	12000	6	500	6,00%			
16		Cádiz	4500	4,465	992	6,50%	Inquilino: cadena de alimentación		
17		Huelva	11000	21,5	1955	5,00%	Operador internacional de 1er nivel		
18		Madrid (Vicálvaro)	9800	6,5	663	4,00%			
19		Soria	1500	2,42	1613	7,00%	Alquilada a supermercado		
20		Palencia	1800	2,452	1362	6,00%	Alquilada a cadena de alimentación, contrato 30 años (7 de obligado cumplimiento)		

Como se puede apreciar, y tal como se indica en la secciones anteriores, el mercado de inversión industrial hasido uno de los más fuertes dentro del sector inmobiliario, mostrando yields históricamente bajas para el sector. En las zonas prime de Madrid, las rentabilidades se ubican entre 4,20% y 5,25%. Todos los inmuebles que se muestran en la primera sección del cuadro (transacciones) son más atractivos a nivel de inversión que el inmueble objeto de valoración ya que tienen un mercado

para la ocupación bastante mayor que el edificio NET-Pharma, el cual se concentra en el nicho de mercado de las farmacéuticas.

Por otro lado, analizando las ofertas encontramos que inmuebles logísticos de alta calidad, ubicados en ciudades secundarias y alquilado a empresas con solvencia con contratos a largo plazo, muestran rentabilidades entre 4% y 7%, y en su mayoría en torno al 6%-6,50%. Si bien, el inmueble a valorar tiene una actividad más restrictiva que estos comparables, su ubicación es significativamente mejor, y también cuenta con condiciones del contrato muy favorables para el inversor.

En base a los comparables, estimamos que la rentabilidad que exigiría un posible comprador del edificio NET-Pharma estaría en torno a 5,25% y 5,75%

Valoración

4. VALORACIÓN

4.1. Método de Valoración

Hemos empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de los inmuebles de referencia.

El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (= valor en reventa al final del flujo)

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

Supuestos Especiales

El cliente no ha facilitado copia de la Licencia de Funcionamiento/ Actividad del edificio objeto del presente Informe. La valoración inmobiliaria se ha realizado asumiendo la continuidad del uso actual del inmueble. No se han considerado en la valoración los posibles acuerdos de gestión o arrendamientos existentes relativos a la operación del activo.

4.2. Renta de Mercado

Renta a fecha de valoración:

El inmueble objeto de valoración ha sido recientemente alquilado al antiguo propietario en una operación de sale and lease back con una renta anual de 900.000 euros, es decir, 75.000 euros/mes. Considerando la superficie total del inmueble, 7.830 m², la renta unitaria es de 9,58 €/m²/mes.

Según lo dispuesto en el contrato de alquiler, estos ingresos son de obligado cumplimiento durante los primeros 7 años del flujo de caja, incrementándose en el año 2 en base al IPC + 2%, y para los años posteriores en base al IPC (sin incremento adicional).

El inquilino tiene la potestad de renovar el contrato por dos períodos consecutivos de 5 años cada uno y un tercer período de 3 años. En base al contrato de arrendamiento, se entiende que, si el inquilino decide renovar el contrato, la renta será actualizada en base al IPC ya que el contrato no especifica que se realizará la revisión a renta de mercado.

A efectos de la valoración, se asume que el inquilino renovará el contrato, por lo cual, los ingresos en el período del flujo de caja son los establecidos en el contrato de arrendamiento junto con las revisiones de renta definidas por el mismo para cada año.

Renta de mercado:

En base al estudio de mercado que se muestra en la Sección 3.3, hemos estimado la renta de mercado del inmueble en 852.696€/año, es decir, 71.058€/mes, representando una renta unitaria de 9,08€/m²/mes.

Para este cálculo, se ha considerado el espacio específico de oficina e industrial del inmueble, así como las plazas de garajes existentes.

En base a los comparables analizados y a las características específicas del inmueble (recientemente remodelado, calidades medias-altas, muy buena ubicación dentro de la zona, buena visibilidad) hemos estimado una renta unitaria de 9€/m²/mes para el espacio de oficina, mientras que para el espacio industrial se ha estimado una renta de 7 €/m²/mes. Finalmente, el alquiler de las plazas de garaje se estima a 55 €/plaza/mes.

El cálculo de la renta total resultante se muestra en la siguiente tabla.

Uso	Sup. Construida (m2)	Renta (€/m2/mes)	Renta de Mercado Total (€/mes)
Oficinas	5.649	9,00	50.841
Industrial	2.181	7,00	15.267
Plazas de garaje	90	55,00	4.950
Renta Total Mensual			71.058
Renta Total Anual			852.696

Nuestra estimación de renta de mercado es un 5% menor a la renta pactada (75.000 €/mes) lo cual se considera una contingencia aceptable en el mercado inmobiliario (<10%). Sin embargo, no afecta al valor del inmueble ya que el contrato firmado, incluyendo sus renovaciones, es a largo plazo (20 años)

4.3. IPC

El Incremento de Precios al Consumo se ha estimado en el 2% el primer año y en el 1,50% en adelante.

La actualización de renta una vez transcurrido el primer año de contrato es del IPC + 2%, en base a las estipulaciones del contrato.

4.4. Crecimiento de Mercado

Para el propósito de esta valoración hemos adoptado un enfoque conservador, estimando el crecimiento de mercado en línea con el IPC. Sin embargo, la renta de mercado no entra en ninguno de los años del flujo de caja ya que su duración, 10 años, es menor al término del contrato, 20 años.

4.5. Gastos no recuperables

Hemos estimado los siguientes gastos no recuperables en base a las condiciones del contrato:

Gastos	€
Management	1,50% de la renta anual
Seguro	1,00% de la renta anual
IBI	1,50% de la renta anual a partir del año 8
Contingencias	1,00% de la renta anual
TOTAL AÑO 1	32.500 €

4.6. Capex

El inmueble se encuentra un estado de conservación muy bueno ya que ha sido recientemente remodelado. Además, el inquilino es responsable del mantenimiento y conservación del inmueble

junto con una serie de trabajos específicos a realizar. En base a esto, y a la póliza de seguro, no se ha incluido ninguna contingencia en concepto de CAPEX en el flujo de caja.

4.7. Costes de adquisición

De acuerdo con la práctica estándar del mercado, hemos considerado un coste de adquisición de 2,50% del valor estimado.

4.8. Exit Yield y Tasa de Descuento

En el caso del activo valorado entendemos que, por su ubicación, uso y la calidad de la construcción, hemos estimado una exit yield del 5,50%.

En cuanto a la Tasa de Descuento, hemos estimado una tasa del 7% durante el período de 10 años.

En base a estos parámetros estimamos el Valor de Mercado neto del inmueble valorado en **15.460.000€**. El perfil de rendimiento de la inversión es el siguiente:

Parámetros Valoración	%
Net initial yield - año 1	5,48
Running yield - año 2	5,70
Running yield - year 3	5,79
Tasa de Descuento (IRR)	7,00

El cálculo de DFC se incluye en el ANEXO.

Nota explicativa de las condiciones del mercado: Coronavirus (COVID-19)

El brote de COVID-19, declarado por la Organización Mundial de la Salud como “Pandemia Global” el 11 de marzo de 2020, ha impactado y sigue afectando muchos aspectos de la vida diaria y la economía global, y algunos mercados inmobiliarios han experimentado niveles más bajos de actividad transaccional y liquidez. Muchos países han implementado restricciones de viaje y se han aplicado “bloques” en diversos grados. Si bien ahora se han levantado las restricciones en algunos casos, los cierres locales pueden continuar desplegándose según sea necesario y es posible que surjan nuevos brotes significativos también llamados “olas”.

La pandemia y las medidas tomadas para hacer frente a COVID-19 continúan afectando las economías y los mercados inmobiliarios a nivel mundial. No obstante, a la fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han comenzado a funcionar de nuevo, con volúmenes de transacciones y otra evidencia relevante volviendo a niveles donde existe una cantidad adecuada de evidencia de mercado sobre la cual basar opiniones de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, no se informa que nuestra valoración esté sujeta a “incertidumbre de valoración material” según lo definido por VPS 3 y VPGA 10 de RICS Valuation - Global Standards. No obstante, le recomendamos que actualice esta evaluación con frecuencia.

4.9. Análisis DAFO

Debilidades

- El inmueble está adaptado/diseñado para un uso específico, en este sentido es menos flexible que otros inmuebles

Amenazas

- La incertidumbre económica actual podría afectar la solvencia económica de las empresas que ocupan el inmueble, sin embargo esto se considera poco probable dado el sector al que pertenecen.

Fortalezas

- Situación en una zona muy consolidada al norte de Madrid
- Inmueble en muy buen estado y recientemente remodelado con calidades medias-altas
- Contrato a largo plazo
- Al ser un solo inquilino el inmueble requiere de poca gestión administrativa
- Excelentes comunicaciones tanto por transporte privado como público
- Muy buena visibilidad

Oportunidades

- El sector farmacéutico ha crecido en demanda tras la crisis del Covid19.

4.10. Valor de Mercado

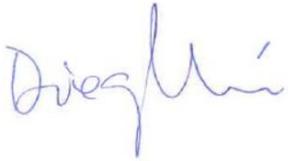
De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que, según el Método de Comparación, el Valor de Mercado de la propiedad valorada a fecha de valoración es de:

EUR 15.460.000

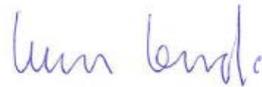
(QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL EUROS)

El valor de mercado anterior refleja un valor aprox. de 1.974 EUR/m².

Madrid, a 15 de enero de 2022.



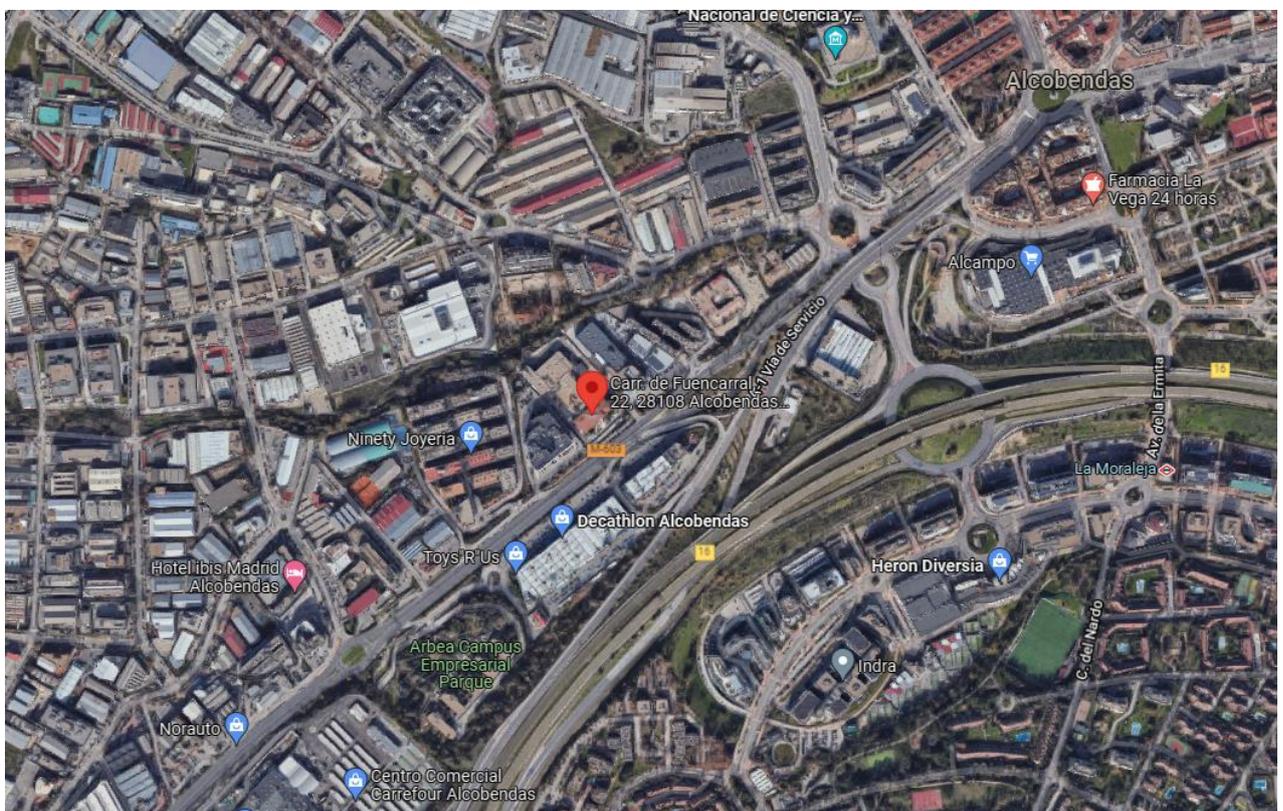
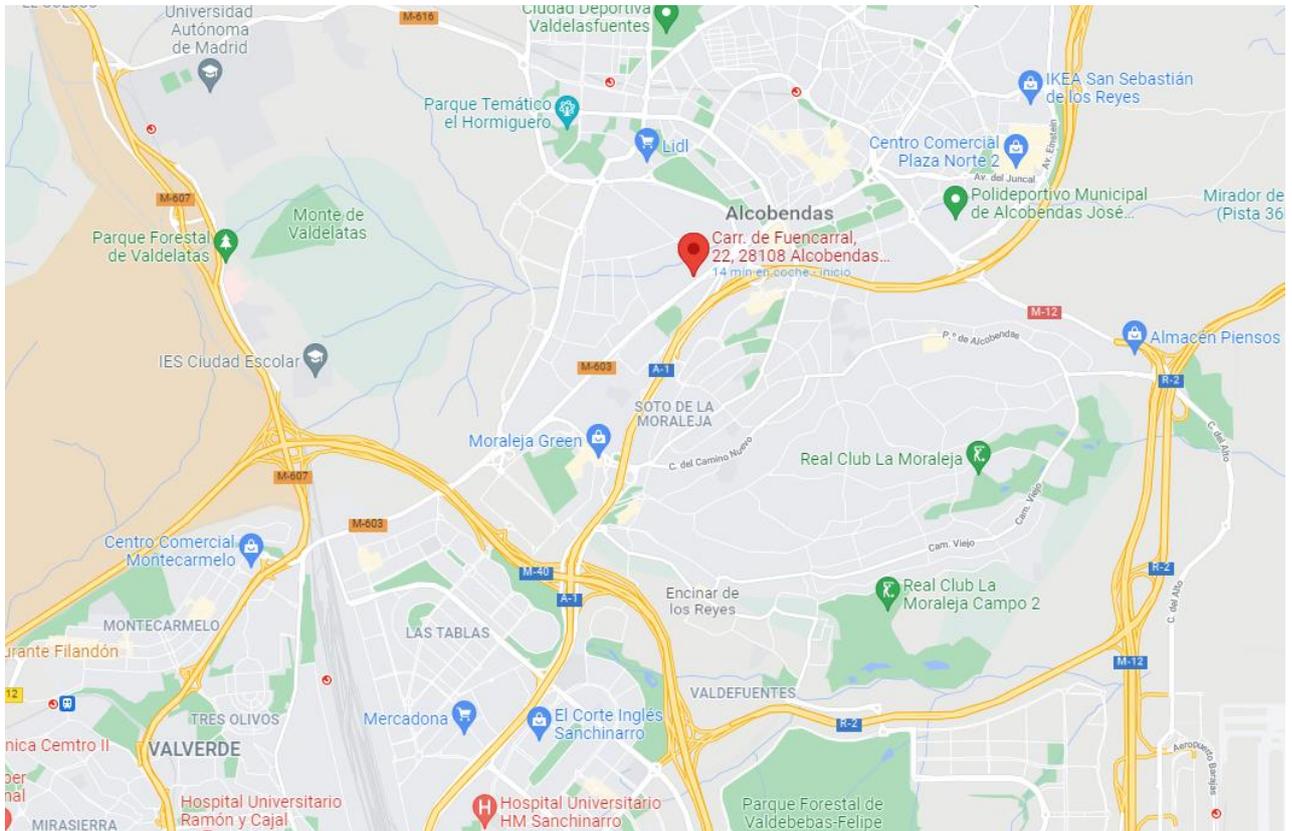
Diego Vilaró Colaianni MRICS
Director Valuation & Advisory
Gesvalt, S.A.



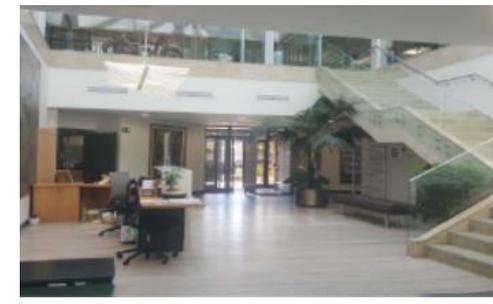
Luisa Leirado Uceda
Consultor Valuation & Advisory
Gesvalt, S.A.

Anexos

A.1 Planos de Ubicación



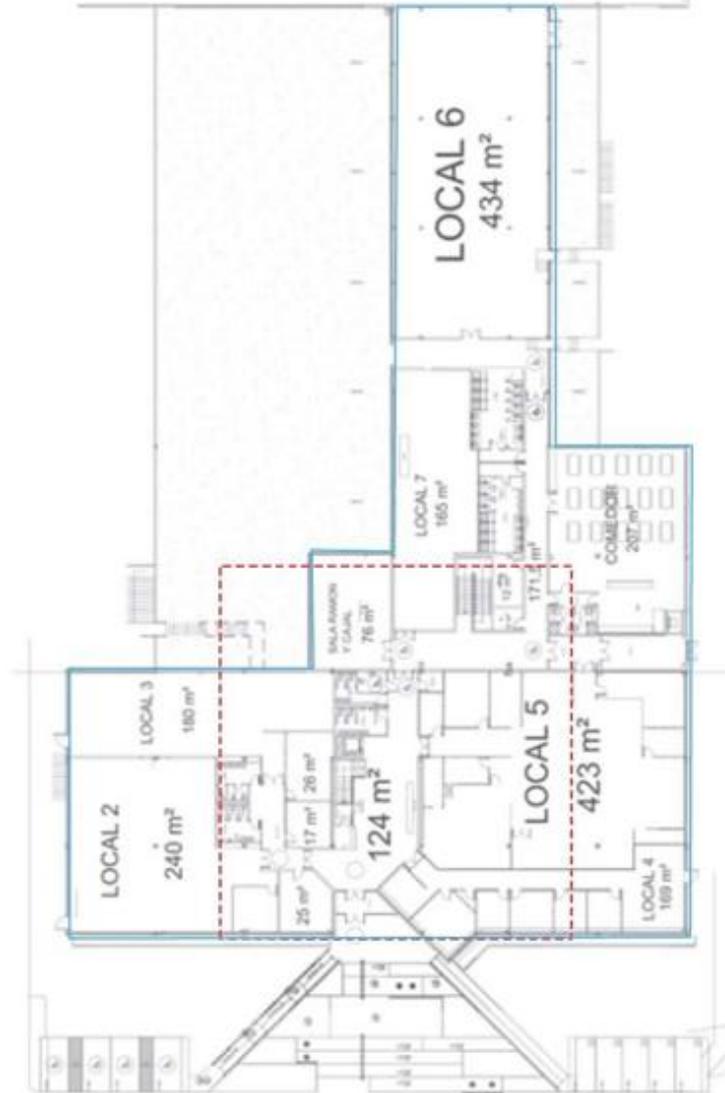
A.2 Fotografías



PLANTA PRIMERA



PLANTA DE ACCESO



A.4 Nota simple

REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCOBENDAS 1
AVDA ESPAÑA Nº 17
ALCOBENDAS - MADRID C.P. 28100
TEL- 916522054 / FAX- 916534818

Fecha Emisión:
VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO
Solicitante:
DOUBLE DIGIT PARTNERS SOCIEDAD LIMITADA
Causa del interés legítimo:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

SE ADVIERTE QUE LA INFORMACIÓN REGISTRAL QUE CONSTA A CONTINUACIÓN SOLO PODRÁ SER UTILIZADA PARA LA FINALIDAD ALEGADA EN LA SOLICITUD DE ESTA NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

FINCA DE ALCOBENDAS Nº: 29726 de ALCOBENDAS
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28134000036021

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela de terreno en término municipal de Alcobendas, al sitio denominado Arroyo de la Vega y Carretera de Francia, que se identificará como parcela letra "A", situada en la parte derecha entrando de la finca matriz de la que procede, hoy número veintidós de la carretera de Fuencarral. Tiene una superficie de dieciocho mil doscientos veintiséis metros cuadrados. Linda: por su frente, al Sureste, en línea de ochenta y un metros cincuenta centímetros, con la antigua carretera de Francia, hoy Carretera de Fuencarral a Alcobendas; por la derecha, entrando, al Noroeste, en línea quebrada compuesta de tres rectas de cuarenta y seis metros, tres metros cincuenta centímetros y ciento cuarenta y cuatro metros ochenta centímetros y formando un ángulo con la línea de fachada de ochenta y siete grados aproximadamente, con terrenos propiedad de Miele S.A.; por la izquierda, al Suroeste, en línea quebrada de ciento sesenta metros cuarenta y tres metros y cincuenta y nueve metros la primera formando un ángulo de ochenta y siete grados aproximadamente con la línea de fachada, con el resto de la finca matriz, que se identificará como parcela letra B y con terrenos propiedad de Kemicap S.A.; y por el fondo, al Noroeste, en línea ligeramente quebrada de tres rectas de sesenta y cuatro metros nueve centímetros, quince metros y dieciocho metros, con el denominado Arroyo de la Vega. Sobre dicha parcela se ha construido un EDIFICIO compuesto de tres cuerpos, destinados a PLANTA DE PRODUCCION FARMACEUTICA, ALMACEN Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, con una superficie total construida de siete mil ochocientos treinta metros cuadrados. Los tres cuerpos de edificación están adosados y separados por juntas de dilatación de cincuenta centímetros entre ejes de soportes a uno y otro lado de la junta. El EDIFICIO DE OFICINAS está situado en el extremo izquierdo de la edificación, con una planta rectangular de veinticuatro por cincuenta y seis metros, en módulos de ocho por ocho metros. Consta de tres plantas, denominadas primera -de quinientos doce metros cuadrados de superficie-; planta baja -de mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados de superficie- y semisótano, que pertenece funcionalmente al edificio de producción. Este cuerpo de edificación está coronado por una cúpula de vidrio con estructura-soporte a base de perfiles-tubo y de una altura de doce con sesenta metros. El EDIFICIO DE PRODUCCION está situado en el centro de la edificación y consta de dos plantas, denominadas planta semisótano y planta baja: la planta de semisótano tiene una superficie de dos mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados; y la planta baja, de mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados. En este edificio se encuentra todo el sistema y zonas de producción de unos laboratorios farmacéuticos. EL EDIFICIO ALMACEN está situado en el extremo derecho de la edificación y consta de una nave de planta rectangular de treinta y tres por cuarenta metros y dos entreplantas sobre la misma de ciento cincuenta y cuatro y cincuenta y un metros cuadrados, respectivamente. Esta edificación se destina al almacenaje de los productos farmacéuticos elaborados y materias primas, -encontrándose en esta zona los muelles de carga del edificio- y a despachos en las entreplantas. El resto de la superficie de la parcela se destina a aparcamiento, ajardinamiento de la zona de entrada principal y controles. REFERENCIA CATASTRAL: 5473223VK4857S0001KZ.

OBSERVACIONES:

-Según resulta de la segunda nota extendida al margen de la inscripción 5ª de compraventa, en la planta industrial existente en la finca objeto de esta nota se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminante, con presencia de TPHs, en concentraciones que no suponen riesgos inaceptables para la salud humana. Y, mediante Resolución dictada el día diez de julio de dos mil diecisiete por el Director General del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se declara cumplido el trámite relativo a la

<http://www.registradores.org>

P

presentación del Informe de Situación por Clausura de dicha actividad, conforme a lo dispuesto por el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2015, de 14 de enero.

-No se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INICIATIVAS DEL JARAMA, S.A..U.	A82483181	770	672	69	5

- 100,00% del pleno dominio, por título de compraventa.

Formalizada en escritura autorizada el día 06 de junio de 2016, por la Notario de Alcobendas doña Pilar Montserrat Ortega Rincón, nº 1196/2016 de protocolo, en unión de diligencia de subsanación expedida el día 19 de julio de 2016, por la citada Notario.

CARGAS PROPIAS

AFECTA, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso puedan girarse del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el acto o contrato a que se refiere la inscripción 5ª.

Alegada exención del acto o contrato a que se refiere la segunda nota extendida al margen de la inscripción 5ª, queda afecta esta finca por cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan por el Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una HIPOTECA a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., SOMETIDA A LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA ENTREGA DEL PRÉSTAMO, por un plazo que finalizará el día treinta y uno de mayo de dos mil treinta, para responder: de la devolución del capital del préstamo, CINCO MILLONES CIENTO MIL EUROS; del pago de los intereses ordinarios convenidos que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del seis por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de TRESCIENTOS SEIS MIL EUROS; del pago de los intereses de demora convenidos, al tipo máximo a efectos hipotecario del dieciocho por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA MIL EUROS; del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diez por ciento del capital del préstamo; y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada, que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al dos por ciento de dicho capital. Constituida en la inscripción 6ª, practicada con fecha diecinueve de julio del año dos mil dieciocho, en virtud de otorgada el veintidós de mayo de dos mil dieciocho ante la Notario de Alcobendas doña Pilar M. Ortega Rincón, número 1384 de protocolo. MODIFICADA y AMPLIADA según consta en la inscripción 7ª, practicada con fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, para responder además de la cantidad de UN MILLÓN DE EUROS a que asciende el capital del préstamo objeto de la ampliación. Los intereses ordinarios que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo de seis enteros por ciento, limitándose además esta responsabilidad, a los efectos del art. 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de SESENTA MIL EUROS. Los intereses de demora, pactados al tipo máximo a efectos hipotecarios del dieciocho enteros por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de TRESCIENTOS MIL EUROS. Las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diez enteros por ciento del capital objeto de la ampliación del préstamo; y los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al dos enteros por ciento del capital objeto de la ampliación del préstamo, según resulta de la escritura otorgada el día treinta de enero de dos mil veinte, ante el notario de Alcobendas, don Eduardo Martín Alcalde, número 255 de protocolo y de otra complementaria y de subsanación de la anterior, otorgada el día trece de mayo de dos mil veinte, ante el citado notario de Alcobendas, señor Martín Alcalde, número 933 de protocolo.

AFECTA, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso puedan girarse del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el acto o contrato a que se refiere la inscripción 6ª.

<http://www.registradores.org>

P

Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso puedan girarse del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el acto o contrato a que se refiere la inscripción 7ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: **NO** hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día **VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO** antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 EUROS.- IVA INCLUIDO. Arancel Nro. 4.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, **RGPD**), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

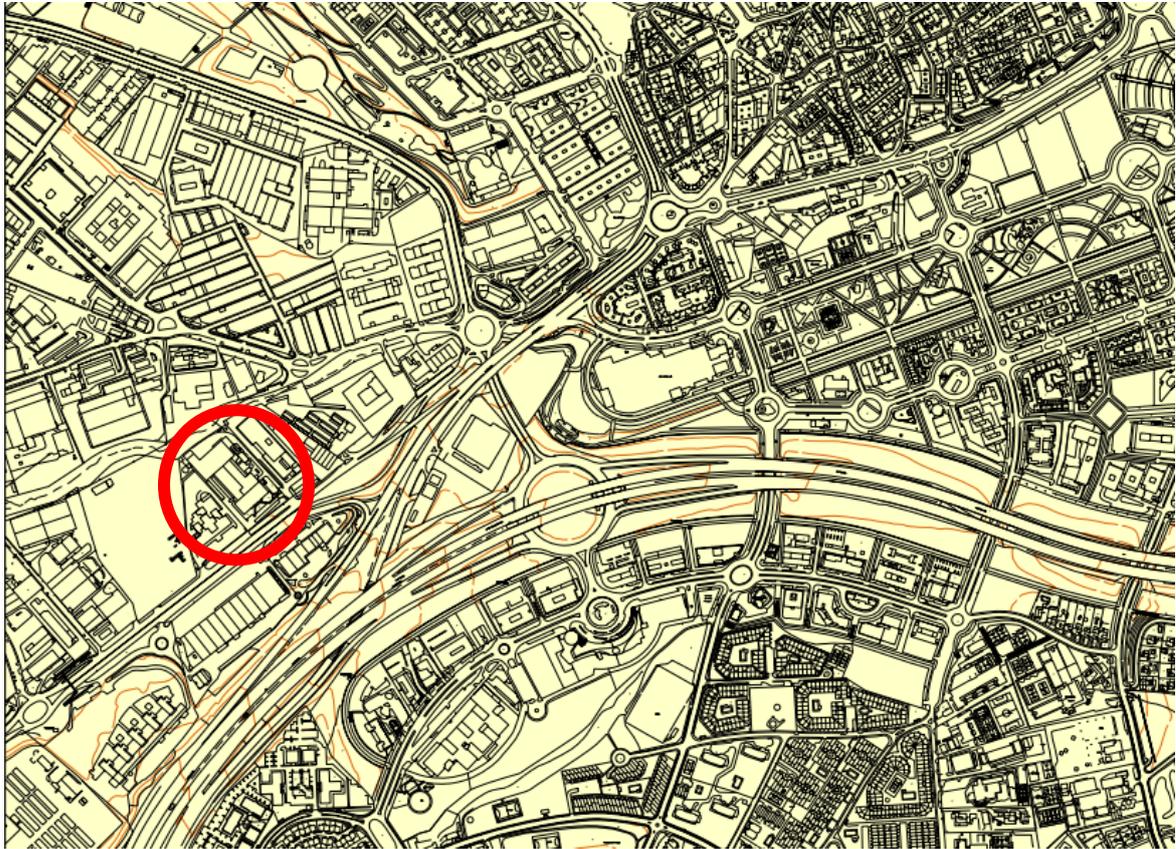
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por

A.6 Programa de Mantenimiento a 5 años

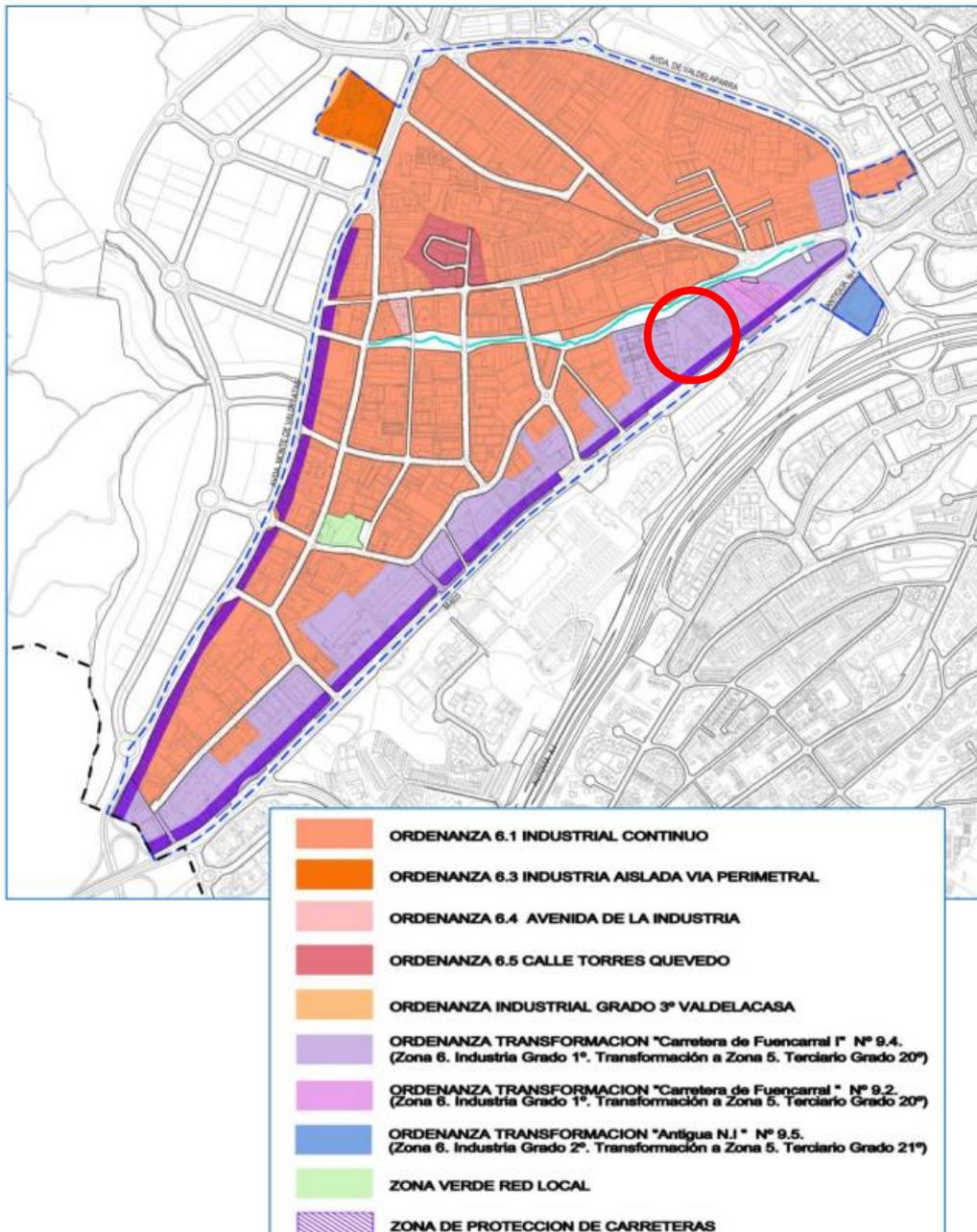
CONTRATOS		
EMPRESAS	DESCRIPCIÓN	PERIODICIDAD
IC-10	-Instalación Climatización y ventilación. -Instalación eléctrica de baja tensión. -Instalación fontanería y saneamiento locales. -Instalación de telecomunicaciones. -Instalación grupo electrógeno. -Servicio de Urgencias 24 horas/365 días.	- mensual - mensual - trimestral - trimestral - anual - mensual
RENTOKIL	-Control de plagas	trimestral
JARDISER	-Jardines y plantas	mensual
MONTAJES DELSAZ	-Gestión Administrativa	mensual
SYSTEM ELECTRONICS	-Cámaras lectura matrículas -Tornos -Baranda extraíble acero inox -Equipo comedor y software -Equipos lecturas de huellas y software -Ventosas electromagnéticas -Muelles hidráulicos -Pulsador de emergencia	a demanda
ORONA	-Ascensor	mensual
ORONA	-Montacargas	mensual
MANDALAWASTE	-Gestión de residuos	mensual
MANUTENSA	-Líneas de vida	anual
SERLIM	-Limpieza	mensual
ILUNION OUTSOURCING	-Auxiliares de seguridad	mensual
ILUNION SEGURIDAD	-Vigilancia nocturna	mensual
INGESCO	- Revisión de pararrayos	anual
ELDU	-Mantenimiento Centro Transformación	anual
IBEREXT	-PCI	trimestral

A.7 Urbanismo



DELIMITACIONES	
- + - + - + - +	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
SU	SUELO URBANO
SURT	SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
RSI	RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS / RESERVA VIARIO SUPRAMUNICIPAL
RSI-A	RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS AEROPORTUARIAS

ORDENACIÓN PGOU 2009



A.8 Contratos de subarrendamiento

SUBLEASE AGREEMENTS

Nº	Subleased area	Sublessor	Sublessee	Permitted Use	Initial Monthly Rent (€) plus VAT	Current rent according to Seller's RR (€) plus VAT
1	240 sqm in business premises nº 2 of Ctra. de Fuencarral, 22 (industrial building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	AG Solution Spain, S.A.	Big data technology development	2,880.00 €	2,880.00 €
2	106 sqm in business premises nº 12b (floor - 1) of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Medicare Pharma, S.L.	Distribution of pharmaceutical and hospital products	1,484.00 €	1,484.00 €
3	30.22 sqm in the office nº 6 of business premises nº 9 in Ctra. de Fuencarral, 22 (industrial building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Assets Medica Investments, S.L.	Brokerage of pharmaceutical products	1,000.00 €	1,000.00 €
4	30 sqm in business premises nº 3b (ground floor) of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Autana Fármacos	Office, laboratory and pharmaceutical distributor activity	500.00 €	500.00 €
5	37.66 sqm in the office nº 1 of business premises nº 9 in Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Best Water Technology Ibérica, S.A.	Water processing activity	1,000.00 €	1,000.00 €
6	37.15 sqm in the office nº 2 of business premises nº 9 in Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Dalia Global Services, S.L.	Pharmaceutical consultancy	1,000.00 €	1,000.00 €

23

7	179.65 sqm in business premises nº 3 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Farmacias Farmazul, S.A.	Offices	600.00 €	1,650.98 €
8	220 sqm in business premises nº 8a (floor - 1) of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Imereti, S.L.	Office, laboratory and pharmaceutical distributor activity	2,640.00 €	2,640.00 €
9	106 sqm in business premises nº 12a (floor - 1) of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Invitriotecnia, S.L.	Office activity and development of in vitro analysis with human and other mammalian cells.	1,300.00 €	1,300.00 €
10	1,325 sqm in business premises nº 8.1 and 11 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	ITAI Pharma, S.L.	Office and laboratory activity.	8,250.00 €	11,349.00 €,
11	165 sqm in business premises nº 7 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	MANA Pharma, S.L.	Pharmaceutical distribution	1,650.00 €	1,701.45 €
12	153 sqm in business premises nº 13 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Klinea Ingenieria Farmacéutica, S.L.	Pharmaceutical engineering	1,500.00 €	1,512.00 €
13	280 sqm in business premises nº 1b of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	MAP Biopharma, S.L.	Pharmaceutical products wholesale trade	3,450.92 €	3,450.92 €
14	60 sqm in business premises nº 1 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Montajes Delsaz, S.L.	Offices	3,000.00 €	742.45 €
15	2,181.20 sqm in warehouse building of Ctra. de Fuencarral, 22, Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Net-Pharma Depo, S.L.	Pharmaceutical warehouse	5,000.00 €	5,000.00 €

16	585 sqm in business premises n° 5 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Netpharmalab Consulting Services, S.L.	Analytical laboratory	6,000.00 €	8669.93 €
17	31.76 sqm in office n° 4 of business premises n° 9 in Ctra. de Fuencarral, 22 (Office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	NTS HUB, S.L.	IT consulting	1,000.00€	1,000.00 €
18	38 sqm in office n° 3 of business premises n° 9 in Ctra. de Fuencarral, 22 (Office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Toivoa Pharma, S.L.U.	Marketing of pharmaceuticals, medicines, sanitary and cosmetic products	1,000.00 €	1,000.00 €
19	538 sqm in business premises n° 6 of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Quality Pharmaceutical Consulting, S.L.	Consultancy services	5,500.00 €	6,999.05 €
20	100 sqm in business premises n° 8b (floor - 1) of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Tradichem Industrial Services	Office, laboratory and pharmaceutical distributor activity	1,400.00 €	1,400.00 €
21	15 sqm in business premises n° (not specified) of Ctra. de Fuencarral, 22 (office building), Alcobendas (Madrid).	Iniciativas del Jarama, S.A.U.	Vibupharma, S.L.	Brokerage services	400.00 €	412.47 €

A.9 Flujo de Caja

EDIFICIO NET-PHARMA, ALCOBENDAS

Income (Rents)		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Tenants	GLA										
LOGISTIC WAREHOUSE AZUQUEC/	7.830	900.000	936.000	950.040	964.291	978.755	993.436	1.008.338	1.023.463	1.038.815	1.054.397
Rent occupied units		900.000	936.000	950.040	964.291	978.755	993.436	1.008.338	1.023.463	1.038.815	1.054.397
Total rental growth		100%	104%	106%	107%	109%	110%	112%	114%	115%	117%
Average rent (€/m2/month)		9,58	9,96	10,11	10,26	10,42	10,57	10,73	10,89	11,06	11,22
CPI		2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
ERV growth (on top of CPI)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Gross Rent		900.000	936.000	950.040	964.291	978.755	993.436	1.008.338	1.023.463	1.038.815	1.054.397
Non Recoverable Expenses											
Management	1,50%	13.500	14.040	14.251	14.464	14.681	14.902	15.125	15.352	15.582	15.816
IBI	2,50%	0	0	0	0	0	0	0	15.352	15.582	15.816
Insurance	1,00%	9.000	9.360	9.500	9.643	9.788	9.934	10.083	10.235	10.388	10.544
Contingencies	1,00%	9.000	9.360	9.500	9.643	9.788	9.934	10.083	10.235	10.388	10.544
	Total Annual Costs	31.500	32.760	33.251	33.750	34.256	34.770	35.292	51.173	51.941	52.720
Total Net Rent		868.500	903.240	916.789	930.540	944.499	958.666	973.046	972.290	986.874	1.001.677
Exit Value											18.212.313
Net cash-flow⁴	-15.846.500	868.500	903.240	916.789	930.540	944.499	958.666	973.046	972.290	986.874	19.213.990
Running yield (Net operating Income/Gross Market Value exc. Capex)		5,48%	5,70%	5,79%	5,87%	5,96%	6,05%	6,14%	6,14%	6,23%	

IRR before finance	7,00%
Exit Yield	5,50%
Gross Market Value	15.846.500
Capex	
Gross Market Value - Capex	15.846.500
Adquisition costs	386.500
Net Market Value	15.460.000

A.10 Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes según el “Red Book”

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Edición del “*Red Book*” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, publicado en julio de 2017 por la “*Royal Institution of Chartered Surveyors*”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

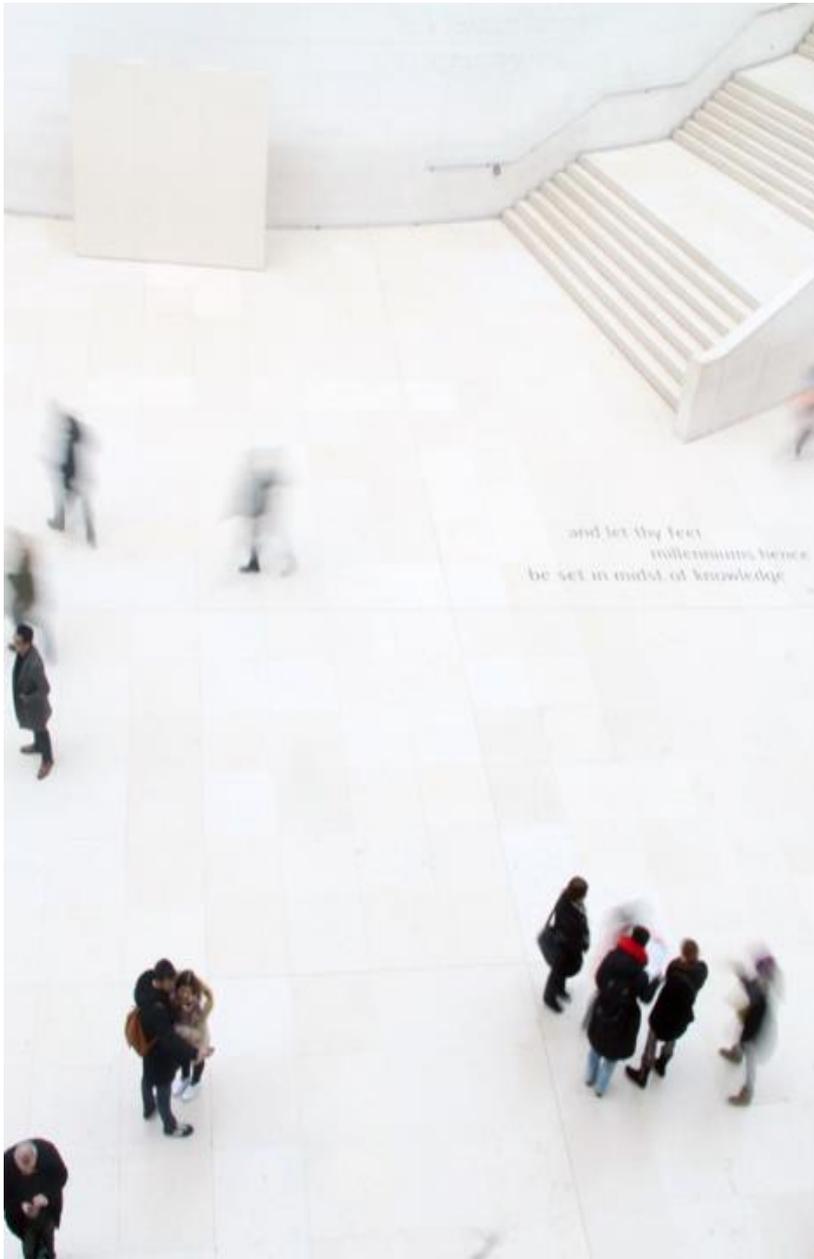
Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.



Oficinas centrales

España

MADRID

T. +34 914 57 60 57

gesvalt.es

Portugal

LISBOA

T. +351 93 757 00 88

gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ

T. +57 018 000 422 733

gesvalt.com.co



gesvalt.es

ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

IBI Lion SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD
2. OBJETO DE LA SOCIEDAD
3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO
4. ÁREAS OPERATIVAS
5. ÁREA JURÍDICA
6. ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING
7. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD
8. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS
9. COMUNICACIONES AL MERCADO

1- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

El 2 de agosto de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, IBI Investment House, Ltd., decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

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

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

2- OBJETO DE LA SOCIEDAD

1. La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:
 - (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;
 - (b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
 - (c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las

SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

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

3- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

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

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

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

-D. David Lubetzky (Presidente y miembro del consejo de administración)

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

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

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

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

- D. Nadav Berkovitch (Miembro del consejo de administración)

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

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

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

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

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

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

Previamente, el Sr. Goldfeld ha sido consejero delegado y consejero de compañías de inversión inmobiliaria en Europa occidental habiendo cofundado compañías de inversión inmobiliaria en Europa y en los Estados Unidos

de América, incluyendo una SOCIMI española.

Con anterioridad, el Sr. Goldfeld ha trabajado en asuntos corporativos, comerciales, de “private equity”, “venture capital”, “project finance” y fusiones y adquisiciones tanto nacionales como internacionales. El Sr. Goldfeld ha asesorado a algunas de las mayores empresas públicas y privadas e inversores institucionales de Israel y ha liderado negociaciones comerciales en representación de algunas de las mayores empresas de Israel.

El Sr. Goldfeld es licenciado en Derecho y Asuntos Internacionales por la Universidad Hebrea de Jerusalén.

– D. Ohad Kleiner (Miembro del consejo de administración)

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

El Sr. Kleiner ha sido socio en la creación y gestión de una SOCIMI española y ha iniciado y dirigido proyectos de inversión inmobiliaria en España y en Europa occidental, desarrollando numerosas relaciones con organismos financieros y de inversión en tales territorios. Con anterioridad asesoró a los principales bancos e inversores institucionales de Israel en complejas operaciones financieras y de fusiones y adquisiciones. Asimismo, cuenta con una gran experiencia en la ejecución de proyectos operativos complejos y en la gestión de riesgos.

El Sr. Kleiner es licenciado en Derecho por el College of Management Academic Studies de Israel.

4- ÁREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

El 9 de agosto de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el “Gestor”), en virtud del cual el Gestor se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad, entre los que se incluyen cualesquiera bienes inmuebles de la Sociedad así como las acciones o participaciones de las que la Sociedad sea titular en otras sociedades propietarias de bienes inmuebles. Cualquier elemento relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables es analizado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, se propone al Consejo de Administración para su aprobación. El Consejo resuelve, con base en toda la información anterior, si procede aprobar o no cada operación. En el marco de potenciales inversiones o desinversiones se realiza una Due Diligence Técnica, Legal, Fiscal, Financiera y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar. Adicionalmente, se solicita una valoración a una entidad de reconocido prestigio con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

5- ÁREA JURÍDICA

En el área jurídica, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con los inmuebles y su explotación, la Sociedad cuenta con asesoramiento legal contratando, cuando lo estima oportuno, los servicios de despachos

de abogados de reconocido prestigio, tales como Andersen Tax & Legal, S.L.P, J&A Garrigues, S.L.P, Uría Menéndez Abogados, S.L.P. u otros. Estos servicios incluyen la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros y según cada caso.

El asesor jurídico tiene la misión de velar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento en relación con los asuntos para los que se contratan sus servicios, así como, en su caso, de identificar los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en BME Growth (“BME”), las relaciones con accionistas, el proveedor de liquidez y el asesor registrado, la publicación de Otras Informaciones Relevantes e Informaciones Privilegiadas, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta por parte de la Sociedad.

6- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con Broseta Abogados, S.L.P. que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos, *reporting* y secretaría mercantil de la Sociedad, entre otros servicios accesorios a los anteriores. La empresa es auditada una vez al año por ERNST & YOUNG, S.L.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma semestral sobre una base de una revisión limitada a junio de cada año y de forma anual sobre una base de un informe de auditoría anual cada cierre de ejercicio. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como base los criterios internacionales IFRS (International Financial Reporting Standards).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles cada doce meses. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

7- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la Sociedad.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento a cualquiera de sus asesores la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos de la sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

8- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El Consejo de Administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad serían los siguientes:

1. *Riesgos vinculados a la gestión por parte de un tercero y dependencia del Gestor*
2. *Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés*
3. *Riesgos asociados al sector inmobiliario*
4. *Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad y de tipo de liquidez*

Estos principales riesgos junto con el resto de los riesgos considerados quedan descritos en el apartado 2.23 del DIIM.

9- COMUNICACIONES AL MERCADO

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Otras Informaciones Relevantes y las Informaciones Privilegiadas que, de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME.

De cara al cumplimiento de las obligaciones como sociedad cotizada en BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- iii. Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- v. Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
- vi. Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- viii. Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de comunicación al mercado, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.