DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

OCTUBRE DE 2022

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

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

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

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

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

DECLARA

Primero. Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del presente DAR exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 5

1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado 5

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 5

1.3 Identificación completa de la entidad emisora 6

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 8

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios 8

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado 10

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia 11

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor 11

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 14

2.6 Declaración sobre el capital circulante 17

2.7 Factores de riesgo 17

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 28

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos 28

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital 30

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración ... 30

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo 30
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth 31
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS 32
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 33
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 33
5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora..... 34
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado 34
ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES ABREVIADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA 35

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

La Sociedad preparó, con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, que tuvo lugar el 28 de junio de 2022, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el "**DIIM**"), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**Circular 1/2020**").

Con ocasión de la ampliación de capital dineraria llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2022, se publicó en la página web de BME Growth y de la Sociedad el correspondiente documento de ampliación reducido (el "**DAR Julio 2022**").

El DIIM y el DAR Julio 2022 pueden consultarse en la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.com), así como en la página web de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada, la "**Circular 3/2020**") recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

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

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad (el "**Consejo de Administración**"), esto es, D. David Lubetzky, D. Rafael Goldfeld, D. Ohad Kleiner y D. Nadav Berkovitch, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración, debidamente facultados a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 6 de octubre de 2022 al amparo de la facultad de sustitución otorgada por la junta

general universal de la Sociedad celebrada el 9 de marzo de 2022, asumen plena responsabilidad por el contenido del DAR, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad, en su condición de miembros del Consejo de Administración y como responsables del DAR, 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.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

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

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

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

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

"***Artículo 2. Objeto social*:**

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

    (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro;*

*(b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*

(c) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

4. Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos."

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

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

– Introducción

El 9 de marzo de 2022, la junta general universal de la Sociedad aprobó, entre otros, un aumento de capital por importe nominal máximo de 100.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 100.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una (las "**Nuevas Acciones**"), con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, a suscribir y desembolsar íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el "**Aumento**"), delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo, entre otros, para fijar las condiciones del Aumento en todo lo no previsto en el referido acuerdo y para señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**LSC**").

De conformidad con el referido acuerdo de la junta general, la totalidad de los accionistas de la Sociedad renunciaron irrevocable e incondicionalmente al ejercicio de cuantos derechos de suscripción preferente les correspondían, a fin de que las Nuevas Acciones se distribuyesen entre terceros inversores, tanto nacionales como internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado. A este respecto, se hace constar que 14 inversores han suscrito, mediante aportaciones dinerarias, las Nuevas Acciones, en los términos descritos en el apartado 3.1. De dichos inversores, solo uno era ya titular de acciones de la Sociedad antes del Aumento.

En todo caso, la Sociedad cumpliría con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso

de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE ("**Reglamento 2017/1129**"). En este sentido, la obligación de publicar un folleto de conformidad con el Reglamento 2017/1129 no ha resultado aplicable al Aumento en la medida en que, entre otros, la oferta objeto del Aumento se ha dirigido a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

– Acuerdos

El 11 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades conferida antes descrita, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 99.009.900 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de un euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,01 euros (1,00 euro de valor nominal y 0,01 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 99.999.999,00 euros, con un importe nominal total de 99.009.900,00 euros y una prima de emisión total de 990.099,00 euros.

El 12 de septiembre de 2022, la Sociedad otorgó la correspondiente escritura pública relativa a la ejecución del Aumento, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento por un importe total efectivo de 5.955.849,81 euros (5.896.881,00 euros de importe nominal y 58.968,81 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 5.896.881 Nuevas Acciones. El 15 de septiembre de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de ejecución del Aumento. Ambos hechos fueron comunicados mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el 19 de septiembre de 2022.

Tras la ejecución del Aumento, el capital social de la Sociedad asciende a 42.510.317,00 euros, dividido en 42.510.317 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas.

– Finalidad del Aumento

En línea con la estrategia y política de inversión anunciada en el DIIM, 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 particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la

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

A este respecto, el Aumento tiene por principal finalidad permitir a IBI Lion continuar incrementando su cartera de activos. De esta forma, IBI Lion podrá atender, en su caso, total o parcialmente, las oportunidades de inversión que se presenten con los ingresos netos del Aumento, tal y como ha sucedido en la adquisición de la cartera de siete sucursales bancarias mencionadas en el apartado 2.4 siguiente.

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

– alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; y

– disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que puedan ser objeto de análisis por IBI Lion.

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

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 3/2020, el DIIM, todas las comunicaciones de información privilegiada, de otra información relevante y otra información periódica publicada desde su incorporación

a BME Growth están disponibles en la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.com), así como en la página web de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

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

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

La Sociedad publicó el 23 de junio de 2022, como parte integrante del DIIM, las cuentas anuales individuales abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 junto con el informe de auditoría correspondiente a dichas cuentas anuales emitido por Ernst & Young, S.L. ("**EY**"), que se adjuntan como **Anexo I** al DAR.

Las referidas cuentas anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2022 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 referidas cuentas anuales 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.

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

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales individuales abreviadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que han sido objeto de

auditoría por EY. Estos estados financieros, mencionados en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación del DAR.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada de IBI Lion correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	Para el período cerrado a 30 de junio de 2022
	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	684.369
Gastos de personal	(21.533)
Otros gastos de explotación	(1.235.454)
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	291.492
Otros resultados	(3.001)
Resultado de explotación	**(284.127)**
Resultado financiero	**(137.895)**
Resultado antes de impuestos	**(422.022)**
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado consolidado del período	**(422.022)**

Dichas magnitudes se corresponden principalmente a:

(a) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de IBI Lion. Del importe total, aproximadamente 450 mil euros se corresponden con el activo adquirido en 2021 y aproximadamente 234 mil euros se corresponden con el activo adquirido en junio de 2022.

(b) Otros gastos de explotación: se corresponde principalmente con servicios de profesionales independientes. Incluye, entre otros, (i) 810 mil euros en concepto de honorarios del Gestor (conforme este término se define en el apartado 2.7 siguiente) por la adquisición de activos; (ii) 237 mil euros en concepto de comisión de gestión de los activos de IBI Lion; y (iii) 111 mil euros en concepto de servicios de otros profesionales independientes (servicios legales, servicios de auditoría, etc.).

(c) Gastos financieros: se corresponde principalmente con los gastos de intereses por deudas con entidades de crédito.

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de corte de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad, y hasta la fecha del DAR, la Sociedad ha tenido los siguientes cambios significativos en cuanto a la producción, ventas, costes y posición financiera:

(a) la ejecución de (i) un aumento de capital el 22 de marzo de 2022 por un importe efectivo (nominal y sin prima de emisión) de 5.667.143,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.667.143 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una; (ii) un aumento de capital el 13 de julio de 2022 por un importe efectivo (nominal y sin prima de emisión) de 8.536.293,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 8.536.293 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una (véase el DAR Julio 2022 para más información); y (iii) el Aumento objeto de este DAR (véanse los apartados 2.1, 3.1 y 3.2 para más información).

(b) la adquisición por IBI Lion Project Clouded Leopard, S.L.U. ("**Leopard**"), filial íntegramente participada por la Sociedad, el 2 de junio de 2022, de un inmueble situado en Llíria, Valencia (España) por importe de 54.000.000,00 euros.

    En el contexto de la adquisición se suscribió (i) un préstamo hipotecario por importe de 27.000.000 euros, que devenga un tipo de interés anual del 1,75% más Euribor (*Euro InterBank Offered Rate*) y con vencimiento el 2 de junio de 2027; y (ii) un préstamo para financiar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) por importe de 11.340.000 euros, que devenga un tipo de interés del 1,75% más Euribor y con vencimiento el 2 de junio de 2023.

(c) la adquisición por IBI Lion Santa, S.L.U. ("**Santa**"), filial íntegramente participada por la Sociedad, el 28 de septiembre de 2022, de una cartera de siete sucursales bancarias situadas en España (dos en Madrid, una en Cataluña, una en Castilla y León, una en Aragón, una en Castilla-La Mancha y una en Extremadura) y arrendadas a una entidad bancaria española, por importe aproximado de 18 millones de euros. Dicha adquisición fue debidamente comunicada al mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante de 30 de septiembre de 2022.

    Santa financió la adquisición de tales activos mediante (i) fondos propios aportados por la Sociedad (aproximadamente el 40%); (ii) financiación bancaria garantizada mediante hipoteca a un tipo de interés de Euribor 6M +1,9% con vencimiento en 2037 (aproximadamente el 40%);

y (iii) deuda subordinada con un tipo de interés fijo del 8% y un interés variable contingente, con vencimiento en 2029 (aproximadamente el 20%).

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad con los fondos obtenidos en el marco del Aumento, las disposiciones de préstamos formalizados con entidades financieras, los recursos recibidos por la constitución de nuevos préstamos y las rentas recibidas de los arrendatarios de sus activos.

A 30 de septiembre de 2022, la deuda contraída por IBI Lion con entidades de crédito ascendía a 54,9 millones de euros.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

2.5.1 Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter número sobre ingresos y costes futuros incluidas en el DIIM

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth en junio de 2022, la Sociedad publicó en el apartado 2.17 del DIIM las previsiones o estimaciones relativas a los ejercicios 2022 y 2023 en las que se incluía información sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y resultado antes de impuestos.

No obstante, como consecuencia de la adquisición de la cartera de siete sucursales bancarias descrita en el apartado 2.4 anterior, la Sociedad ha considerado conveniente publicar en este documento unas nuevas previsiones relativas a los ejercicios 2022 y 2023. Estas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 6 de octubre de 2022.

A continuación, se recogen las nuevas previsiones correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023

	Nueva previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022	Nueva previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023
	(miles de euros)	
Importe neto de la cifra de negocios	2.945	5.064
Gastos de personal	(36)	(108)
Otros gastos de explotación	(2.094)	(3.440)
Variación valor inversiones inmobiliarias..	600	-
Resultado de explotación	**1.415**	**1.516**
Resultado financiero.....	(798)	(1.253)
Resultado antes de impuestos.....	**617**	**263**
Impuesto sobre beneficios.....	-	-

	Nueva previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022	Nueva previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023
	(miles de euros)	
Resultado del ejercicio	617	263

Las principales asunciones en las que la Sociedad se ha basado para establecer sus nuevas previsiones son las siguientes:

– Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde con las rentas devengadas bajo los contratos de arrendamiento suscritos por IBI Lion sobre los activos asociados al perímetro de activos de IBI Lion, es decir, no contempla adquisiciones adicionales durante el periodo analizado.

  En el ejercicio 2023, los ingresos aumentan un 72% respecto al ejercicio 2022 debido a la adquisición (i) del segundo activo en junio de 2022; y (ii) de las siete sucursales bancarias en septiembre de 2022. En consecuencia, en el ejercicio 2022 se incluye la renta correspondiente a (i) los meses de junio a diciembre del segundo activo; y (ii) los meses de octubre a diciembre de las siete sucursales. En el ejercicio 2023 se incluyen las rentas que se percibirán de dichos activos durante todo el ejercicio.

– Gastos de personal: la Sociedad tiene contratado a un empleado. Se ha previsto la contratación de otro empleado en el ejercicio 2023.

– Otros gastos de explotación: se corresponde con honorarios devengados por servicios profesionales (auditores, asesores, etc.), así como por el Gestor en virtud principalmente del Contrato de Gestión (conforme este término se define en el apartado 2.7 siguiente). En este apartado destacan:

  (i) Las comisiones devengadas por la adquisición de activos durante el ejercicio 2022, que ascienden al 1,5% del precio de adquisición. La Sociedad prevé un gasto por este concepto de aproximadamente 1 millón de euros que se abonará en 2023.

  (ii) La comisión de gestión de los activos, que asciende al 2% del valor bruto de los activos. La Sociedad prevé un gasto de aproximadamente 960 mil euros y 1,4 millones de euros en los ejercicios 2022 y 2023, respectivamente.

(iii) Honorarios profesionales por importe aproximado de 180 mil euros en los ejercicios 2022 y 2023 y costes de salida a BME Growth, así como costes recurrentes derivados de su negociación en BME Growth, por importe aproximado de 240 mil euros y 37 mil euros en los ejercicios 2022 y 2023, respectivamente.

(iv) Gastos de auditoría, alquiler y otros costes generales por importe aproximado de 700 mil euros en 2022 y 2023.

– Variación valor inversiones inmobiliarias: se corresponde con las plusvalías latentes, de conformidad con el informe de valoración de los activos de IBI Lion a 30 de junio de 2022 realizado por un experto independiente. No se ha contemplado variación adicional durante el periodo analizado.

– Resultado financiero: se corresponde con el gasto financiero estimado derivado de los términos y condiciones de los contratos de financiación en vigor. Véase el apartado 2.4 para más información sobre los principales términos y condiciones de los contratos de financiación suscritos por IBI Lion desde el 31 de diciembre de 2021. No se ha contemplado la obtención de financiación adicional durante el periodo.

A continuación, se resume el grado de cumplimiento de las nuevas previsiones a 30 de junio de 2022:

	Última previsión para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022	Para el período cerrado el 30 de junio de 2022	Grado de cumplimiento
	(miles de euros)		%
Importe neto de la cifra de negocios	2.945	728	25%
Gastos de personal	(36)	(22)	60%
Otros gastos de explotación	(2.094)	(1.279)	61%
Variación valor inversiones inmobiliarias	600	291	49%
Otros resultados	0	(3)	-
Resultado de explotación	**1.415**	**(284)**	-20%
Resultado financiero	**(798)**	**(138)**	17%
Resultado antes de impuestos	**617**	**(422)**	-68%
Impuesto sobre beneficios	-	-	
Resultado del ejercicio	**617**	**(422)**	-68%

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

2.6 Declaración sobre el capital circulante

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

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM o en el DAR Julio 2022, los cuales se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DAR, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM y en el DAR Julio 2022, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de IBI Lion. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta IBI Lion podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de IBI Lion incluidos en el DIIM.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM, en el DAR Julio 2022 o en el DAR no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado.

Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de IBI Lion. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

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

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

Conforme a lo indicado en el DIIM, la Sociedad tiene suscrito un contrato de gestión con IBI Lion Management Group, Ltd. (el "**Gestor**"), en virtud del cual el Gestor presta servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad (el "**Contrato de Gestión**"). 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.

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 encontrase 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 de dicha filial bajo su propio régimen de remuneración al Gestor. En particular, el 7 de septiembre de 2022, Santa ha suscrito con el Gestor un contrato de gestión en virtud del cual el Gestor presta determinados servicios administrativos y de gestión en relación con los activos de la referida filial que están en línea con los servicios prestados en el resto del grupo.

2. Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés

A la fecha del DAR, 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 DAR, accionistas de la Sociedad y del Gestor. IBI Investment House, Ltd. es titular de un 2,26% 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 35,29% 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 significativa de clientes

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

En todo caso, se hace constar que la adquisición de la cartera de siete sucursales bancarias formalizada el 28 de septiembre de 2022 (comunicada al mercado mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante de 30 de septiembre de 2022) y descrita en el apartado 2.4 del presente DAR, ha permitido a la Sociedad reducir la concentración de sus clientes.

4. 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 35,29% 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.

(B) Riesgos relacionados con las condiciones sociales y económicas

1. 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 DAR, 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 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 se están traduciendo en importantes disrupciones, en un aumento de la inflación y en un crecimiento económico inferior o incluso negativo.

Estos riesgos geopolíticos están repercutiendo 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.

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

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

La Sociedad tiene previsto recurrir habitualmente a la financiación de terceros para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía contraída deuda con entidades de crédito por importe de 7,5 millones de euros. A 30 de septiembre de 2022, la deuda contraída por IBI Lion con entidades de crédito ascendía a 54,9 millones de euros. 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 la fecha del DAR, los activos propiedad de IBI Lion se encuentran hipotecados. En caso de que IBI Lion 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 IBI Lion.

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

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

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

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

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

(D) Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

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

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

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

La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el proveedor de liquidez de la Sociedad con respecto a las acciones de la Sociedad. En consecuencia, la inversión en acciones de la Sociedad puede

ser difícil de deshacer y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

3. 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 emisión de las Nuevas Acciones. 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.

A lo largo de los últimos años, en especial desde el inicio de la pandemia de la COVID-19 y la invasión a gran escala de Ucrania por la Federación de Rusia, 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.

(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

La Sociedad, así como Leopard y Santa, decidieron optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, están sujetos con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, podrían perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.

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

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

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

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 LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos

El capital social del Emisor con anterioridad a la ejecución del Aumento ascendía a 36.613.436 euros, dividido en 36.613.436 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, el 9 de marzo de 2022, la junta general universal de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital 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 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo, entre otros, para fijar las condiciones del Aumento en todo lo no previsto en el referido acuerdo y para señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la LSC.

Sin perjuicio del reconocimiento a los accionistas de la Sociedad del derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones proporcional al valor nominal de las acciones que poseían a la fecha de celebración de la referida junta general, todos los accionistas de la Sociedad renunciaron en el mismo acto de la junta general, irrevocable e incondicionalmente, al ejercicio de cuantos derechos de suscripción preferente les correspondían, a fin de que las Nuevas Acciones fuesen distribuidas entre terceros inversores.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó en su sesión celebrada el 11 de septiembre de 2022 ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 99.009.900 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de un euro de

valor nominal cada una. Asimismo acordó que las Nuevas Acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario (nominal más prima de emisión) de 1,01 euros (1,00 euro de valor nominal y 0,01 euros de prima de emisión). En consecuencia, el importe efectivo máximo (nominal más prima de emisión) del Aumento fue fijado en 99.999.999,00 euros, con un importe nominal total de 99.009.900,00 euros y una prima de emisión total de 990.099,00 euros.

El 12 de septiembre de 2022, la Sociedad otorgó la correspondiente escritura pública relativa a la ejecución del Aumento, declarando ejecutado y cerrado de forma incompleta el Aumento por un importe total efectivo de 5.955.849,81 euros (5.896.881,00 euros de importe nominal y 58.968,81 euros de prima de emisión), mediante la emisión de 5.896.881 Nuevas Acciones de un euro de valor nominal cada una, que están representadas por medio de anotaciones en cuenta y con los mismos derechos que las acciones anteriormente emitidas. Asimismo, el 15 de septiembre de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de ejecución del Aumento. Ambos hechos fueron comunicados mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el 19 de septiembre de 2022. Posteriormente se practicará el alta de las Nuevas Acciones en forma de anotaciones en cuenta en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal ("**Iberclear**").

Por medio del presente DAR, la Sociedad solicita la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas por la Sociedad en BME Growth.

Tras la ejecución del Aumento, el capital social de la Sociedad asciende a 42.510.317,00 euros, dividido en 42.510.317 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se detallan los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social tras el Aumento:

Titular	Nº de acciones	% sobre el capital social
The Management Company of ROM-Keren Hishtalmut Le'Ovdi Harashuyot Hamekomiot Ltd.	15.000.000	35,29%
The Management Company of Fund for Postgraduate in Social Humanities Ltd.	4.000.000	9,41%
Gil Sobol	2.368.728	5,57%

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

Conforme a lo indicado en el apartado 3.1 anterior, la junta general universal de la Sociedad celebrada el 9 de marzo de 2022 reconoció a los accionistas de la Sociedad el derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones proporcional al valor nominal de las acciones que poseían a la fecha de celebración de la referida junta general. No obstante, todos los accionistas de la Sociedad renunciaron en el mismo acto de la junta general, irrevocable e incondicionalmente, al ejercicio de cuantos derechos de suscripción preferente les correspondían, a fin de que las Nuevas Acciones fuesen distribuidas entre terceros inversores.

En consecuencia, el 12 de septiembre de 2022, 14 inversores procedieron a la suscripción y desembolso, mediante aportaciones dinerarias, de las Nuevas Acciones, en los términos descritos en el apartado 3.1 anterior. De dichos inversores, solo uno era ya titular de acciones de la Sociedad antes del Aumento.

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

Los suscriptores de las Nuevas Acciones son los referidos en el apartado 3.2 anterior, esto es, terceros inversores. Ni los accionistas principales de la Sociedad con anterioridad al Aumento ni los miembros del Consejo de Administración han suscrito Nuevas Acciones.

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

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

Las Nuevas Acciones son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en

Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Sociedad, incluidas las Nuevas Acciones, son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

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

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

4. OTRA INFORMACIÓN 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 2021 a Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**") como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2020 que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

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

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

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

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

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

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

No aplica.

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

Además de los asesores mencionados en el apartado 5.1 anterior, Uría Menéndez, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en Calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el Aumento.

ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES ABREVIADAS DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA

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

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

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

Building a better working world

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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

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 realizado 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 período. 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 períodos, 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:

(Euros)	2021
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 perdida 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 limite 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 adquieran 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	Traspasos	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) <u>Reserva legal</u>

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 distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

3) <u>Reserva Voluntaria</u>

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:

	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
(Euros)	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 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)			
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
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:

	IBI Lion Management Group, Ltd.
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