

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Velázquez 86D
28006 Madrid

Madrid, 31 de julio de 2026

Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest VII", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente información:

Otra información relevante

- Informe de Evolución del Negocio de la Sociedad correspondiente al segundo trimestre de 2026.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

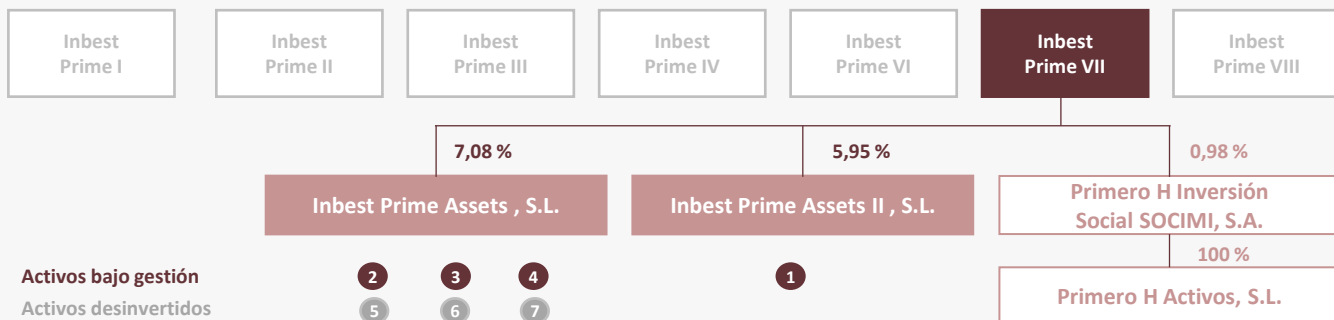
D. Javier Basagoiti Miranda
Presidente del Consejo de Administración

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”)

INFORME DE EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, ponemos en su conocimiento la información correspondiente a la evolución del negocio de la Sociedad. De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

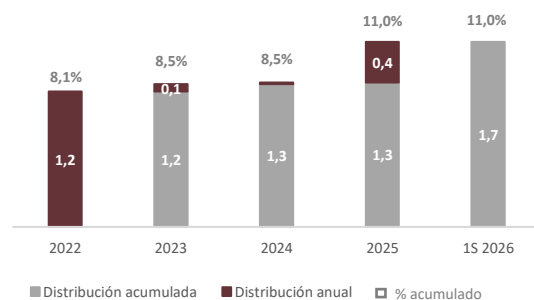
Estructura societaria



Resumen del vehículo

Estructura	Fecha de inicio	
SOCIMI	Febrero 2018	
Activos	Ubicaciones	Geografía
Retail	Prime	España
Capital comprometido	Capital invertido	Apalancamiento (LTV)
15MM€	100%	43,3%
Volumen de inversión	Valoración del portfolio (GAV)	
345 MM€	435 MM€	

Distribuciones a los accionistas (MM€)¹



Distribución acumulada → 1,7 MM€ (11,0% del capital invertido)

Análisis corporativo

Principales magnitudes de los Estados Financieros (€)²

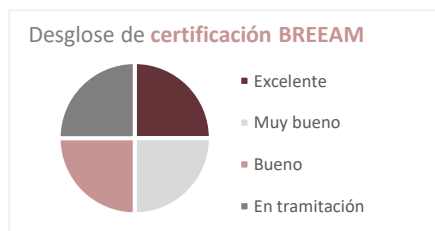
Balance Inbest VII	30-jun-26
Total Activo	13.274.398
Total Pasivo	(7.734)

Sociedades participadas	30-jun-26
Total importe neto de la cifra de negocios	6.912.281

- El 99,5% del activo se concentra en inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas.
- El pasivo está representado principalmente por acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.
- El **importe neto de la cifra de negocios** de las sociedades participadas por la Sociedad **se ha incrementado un 6,9%** con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Políticas ASG del vehículo

Ambiental



Social

Inversión en **PRIMERO H**, primera **SOCIMI social** dedicada a la adquisición de **viviendas para generar arrendamientos asequibles** para personas en riesgo de exclusión residencial.

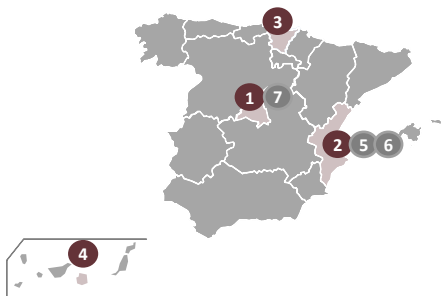
Primero-H

Gobernanza

Iniciativas de buen gobierno: sistema y **órgano de compliance** y **auditorías anuales** en protección de datos y sistemas IT, garantizando la seguridad de la información y una **gestión responsable y transparente**.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad")

INFORME DE EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO



Activos bajo gestión

1 Plaza de España (Madrid)
Participación de Inbest Socimi: 100%

Inbest VII : 5,95%



- Adquisición: enero 2020
- Asset class: Retail
- Inquilinos: Zara, Zara Home, Stradivarius y Mango

- Duración de los contratos: 20 años
- Tipo de contratos: RMG + Renta Variable
- Estatus: Quinto año de contrato con Zara, Zara Home y Stradivarius y segundo año de contrato con Mango

2 Colón 1 (Valencia)
Participación de Inbest Socimi: 100%

Inbest VII : 7,08%



- Adquisición: febrero 2019
- Asset class: Retail
- Inquilinos: Stradivarius y Lefties

- Duración de los contratos: 20 años
- Tipo de contratos: RMG + Renta Variable
- Estatus: Tercer año de contrato para ambos inquilinos

3 Gran Vía, 20 (Bilbao)
Participación de Inbest Socimi: 100%

Inbest VII : 7,08%



- Adquisición: agosto 2018
- Asset class: Retail
- Inquilino: Lefties

- Duración del contrato: 20 años
- Tipo de contrato: RMG + Renta Variable
- Estatus: Tercer año

4 Triana, 33 (Las Palmas)
Participación de Inbest Socimi: 100%

Inbest VII : 7,08%



- Adquisición: septiembre 2018
- Asset class: Retail
- Inquilino: Sephora

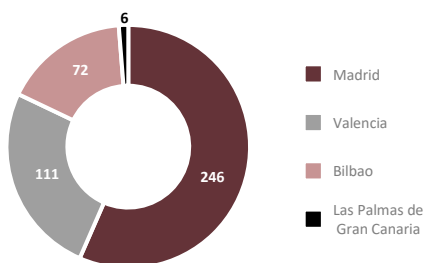
- Duración del contrato: 16 años
- Tipo de contratos: RMG
- Estatus: entregado a Sephora en abril 2026

Activos desinvertidos

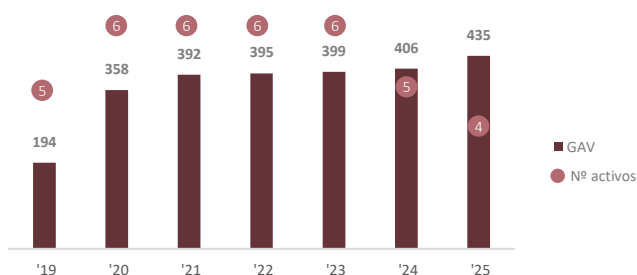
- 5 Colón, 1bis (Valencia)**
- 6 84 plazas de garaje (Valencia)**
- 7 Princesa, 41 (Madrid)**

Análisis de la cartera (MM€)

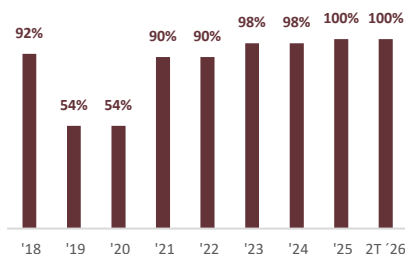
Desglose GAV por ubicación



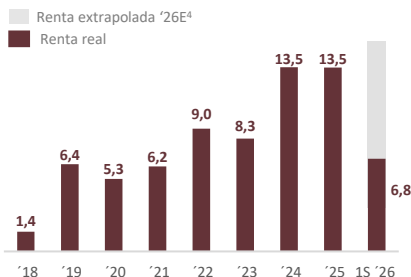
Evolución del GAV



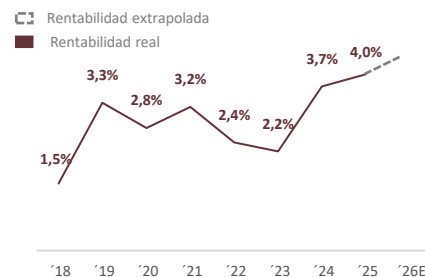
Evolución ocupación media



Evolución de las rentas brutas



Evolución rentabilidad bruta



INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”)

INFORME DE EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Glosario

Apalancamiento (LTV): deuda bancaria dispuesta con préstamo hipotecario dividida entre la valoración RICS (GAV) a 31/12/2025.

Volumen de inversión: suma del precio de compra, gastos asociados a la compra y capex invertido en los activos bajo gestión.

Valoración del portfolio (GAV): suma de los valores brutos de los activos en los que participa la Sociedad. Las valoraciones RICS son realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. para los activos de Inbest Prime Assets, S.L. y Inbest Prime Assets II, S.L. en todos los periodos, salvo a 31 de diciembre de 2025, fecha en la que la valoración del activo de Inbest Prime Assets II, S.L. ha sido realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

Distribuciones a los accionistas: cualquier importe en forma de dividendo, dividendo a cuenta, prima de emisión o reducción de capital distribuido a los accionistas.

Distribución acumulada: suma de todas las distribuciones a los accionistas hasta el 30 de junio de 2026.

INCEN de las sociedades participadas: suma del importe neto de la cifra de negocios de Inbest Assets, S.L., Inbest Assets II, S.L. y Primero H Activos, S.L.

Ocupación media: división de la superficie de los activos arrendados entre la superficie total de los activos bajo gestión al cierre de cada periodo exceptuando las 84 plazas de garaje.

Rentas brutas: suma del importe de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento formalizados por Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. al término de cada periodo.

Renta extrapolada '26E: renta bruta calculada mediante la extrapolación del peso de las ventas del primer semestre sobre el total del ejercicio sobre la base histórica de ejercicios anteriores. Este cálculo tiene carácter meramente indicativo y no constituye una estimación ni una proyección de resultados futuros.

Rentabilidad bruta: rentas brutas divididas entre el volumen de inversión, excluyendo los activos en rehabilitación. El activo de Inbest Prime Assets, S.L. situado en Triana, 33 empezará a obtener rentas derivadas del arrendamiento en el mes de julio de 2026 por lo que se han incluido los importes asociados a este activo en su parte proporcional.

Notas aclaratorias

NOTA¹: los importes correspondientes a las distribuciones realizadas a los accionistas se presentan conforme al criterio de caja, atendiendo a la fecha efectiva de pago.

NOTA²: importes no auditados ni revisados por los auditores de la Sociedad (Ernst & Young, S.L.).

NOTA³: '19, '20, '21, '22, '23, '24, '25 y 1S'26 o 2T'26 hacen referencia al 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 y 30.06.2026, respectivamente.

NOTA⁴: este importe no es una estimación de las rentas del ejercicio 2026 elaborada por los administradores.

Otra Información Relevante publicada en el trimestre

- Información financiera del ejercicio 2025 (23/04/2026)
- Convocatoria Junta General Ordinaria 10 de junio de 2026 (04/05/2026)
- Acuerdos Junta General Ordinaria 10 de junio de 2026 (15/06/2026)
- Informe de Evolución del Negocio del Primer Trimestre de 2026 (30/06/2026)

Advertencia: el presente documento y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de la Sociedad únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. La información contenida en el documento cumple con la normativa actual del segmento BME Growth, de BME MTF Equity. Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor. La información contenida en el presente documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web (INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. – INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.), así como en la página web del BME Growth (BME Growth | Ficha de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.). La información del presente documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad. En este sentido, determinada información financiera incluida en el documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa.