**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN EN EL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.**




# INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Junio 2021

El presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el "**Mercado**" o "**BME Growth**"), de la sociedad INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. ("**INBEST VII**" o la "**Sociedad**"o el "**Emisor**) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 1/2020 de BME Growth**"), designándose a Deloitte, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020, de 30 de julio de BME Growth y en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 4/2020 de BME Growth**").

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el "**Documento**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

**DECLARA**

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

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

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

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Inbest VII ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

**ÍNDICE**


GLOSARIO 8

1. RESUMEN 11

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 11

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 11

1.3. Principales factores de riesgo 11

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 19

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor. 27

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 34

1.7. Composición accionarial 35

1.8. Información relativa a las acciones 35

1.9. Información adicional 36

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO 37

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 37

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 37

2.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social. 37

2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 38

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth 43

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 43

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. 55

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 67

2.6.3. Información fiscal. 68

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 75

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la

solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 76

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 77

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Si el emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlo con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor. 78

2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares 78

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…) 78

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 79

2.12. Información financiera 79

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 80

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 98

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 98

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. 101

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor 101

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 101

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 103

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 107

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas 108

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de incorporación. 108

2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas: 111

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación. 114

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones 114

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 115

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor 115

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. 115

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales) asó como si han sido inhabilitados alguna ver por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. 118

Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo. 118

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 121

2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento. 121

2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección. 122

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica 122

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 122

2.21. Declaración sobre el capital circulante 122

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad 123

2.23. Factores de riesgo 123

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración 123

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 130

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario 132

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones 133

2.23.5. Riesgos fiscales 134

2.23.6. Otros riesgos 136

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 138

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 138

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 138

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 138

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 140

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth. 140

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad 140

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General 142

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 146

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 148

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 149

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 149

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor. 149

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 149

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 151

ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI 152

ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST VII DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES 155

ANEXO III: CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES DE ASSETS I y ASSETS II 156

ANEXO IV: INFORMES DE VALORACIÓN DE ACTIVOS 157

ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD 158

**GLOSARIO**

| | |
|---|---|
| AGPCH | AGPCH, S.A. de C.V. |
| Assets I | Inbest Prime Assets, S.L. |
| Assets II | Inbest Prime Assets II, S.L. |
| BME Growth | Segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity |
| CBRE | CBRE Valuation Services, S.L. |
| CCREP | Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. |
| Circular 1/2020 | Circular 1/2020, de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity |
| Circular 4/2020 | Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity |
| Circular 5/2020 | Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity. |
| CMP | Coste Medio Ponderado |
| CNMV | Comisión Nacional del Mercado de Valores |
| Contratos de gestión | Contratos suscrito entre Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP) y Assets I y entre Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP) y Assets II (14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, respectivamente) para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de Assets I o Assets II (según corresponda) y de sus inversiones y desinversiones. |
| Coste de adquisición | Coste de adquisición del Contrato de Gestión: significa el coste de adquisición de una inversión, incluyendo, sin carácter limitativo, a efectos aclaratorios, cualquier gasto relacionado con dicha adquisición, impuestos, tasas, obras de adecuación, CapEx, asesores, obtención de licencias, etc. |
| DFC | Descuento de Flujos de Caja |
| Documento | Documento Informativo de Incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity |
| Distribuciones | Cualquier distribución (bruta de cualquier retención o ingreso a cuenta) que Assets I o Assets II efectúen, incluyendo, expresamente, reparto de resultados, reservas, prima de emisión, aportaciones de sus Socios, reducción de capital y recompra de acciones |
| Emisor | Inbest PRIME VII Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| Flaghsip | Tienda insignia de un operador. Se caracterizan por ser espacios muy grandes y estar situados en las calles más emblemáticas de una ciudad. |

| | |
|---|---|
| Gestora/INREP | Inbest Real Estate Management Partners, S.A. |
| HNA | Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, Mutualidad de Previsión Social. |
| High Street | Zona Urbana con una alta densidad de locales comerciales. |
| Iberclear | Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. |
| INBEST I | Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| INBEST II | Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| INBEST III | Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| INBEST IV | Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| INBEST VI | Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| INBEST VII | Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| INBEST VIII | Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| Ley de Sociedades de Capital | Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. |
| Ley SOCIMIs | Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. |
| LTV Corporativo | Importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del vehículo de inversión. |
| LTV Proyecto | Importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación. |
| Mercado | Segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity |
| NAV | Net Assets Value |
| PwC | PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. |
| Savills | Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. |
| SBA | Superficie Bruta Alquilable |
| Sociedad | Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. |
| SOCIMIs Inversoras | INBEST I, INBEST II, INBEST III, INBEST IV, INBEST VI, INBEST VII E INBEST VIII |
| VAN | Valor Actualizado Neto |
| Vehículos de Inversión | Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. |
| WACC | Weighted Average Cost Capital |

| | |
|---|---|
| Zona Prime | Zona más exclusiva, solicitada y cotizada en una determinada área geográfica |

## 1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Inbest VII presenta este Documento, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

### 1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 8 de junio de 2021, asume la responsabilidad del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 y declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### 1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 se debe presentar una valoración independiente de las acciones de la Sociedad salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el Mercado.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna, puesto que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha realizado una serie de ampliaciones de capital todas al mismo precio unitario de un (1) euro por acción relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación, en concreto el 29 de diciembre de 2020 ampliaron en 2.375.000 acciones por importe de 2.375.000 euros, el 11 de febrero de 2021 ampliaron 855.000 acciones por importe de 855.000 euros y el 15 de abril de 2021 ampliaron 518.450 acciones por importe 518.450 euros (véase apartado 2.4 de este Documento).

En ese sentido, con fecha 4 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el de un (1) euro por acción.

### 1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este Documento, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 de este Documento, que podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor y, en última instancia, a su valoración. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera de la Sociedad. Los principales riesgos del Emisor son:

*Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor*

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en dos vehículos de inversión denominados Assets I y Assets II. La restante participación en los dos vehículos de inversión es ostentada por otras SOCIMIs (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. en el caso de Assets I e Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. en el caso de Assets II, ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

Determinadas decisiones importantes de inversión y gestión se han delegado en una Gestora (INREP); si bien, la decisión última de inversión en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de INBEST VII y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad (véase información detallada en el apartado 2.6 del presente Documento).

Esta estructura compleja hace necesario por parte de un posible inversor entender y evaluar adecuadamente los posibles riesgos relativos a cómo, quién, y en dónde se toman las decisiones, ya que estas pueden afectar a la evolución de la Sociedad.

Adicionalmente, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de aquellas obtenidas por los vehículos de inversión y por los dividendos que estos repartan en aplicación de la normativa vigente.

*Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora*

Los activos inmobiliarios propiedad de los vehículos de inversión se encuentran gestionados por la Gestora a través de los correspondientes contratos de gestión detallados en el apartado 2.6 de este Documento. El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad es accionista mayoritario de la Gestora y promotor de la estructura de inversión. Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha Gestora.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus vehículos de inversión y sus resultados dependen de la Gestora y su experiencia y juicio. Cualquier error en la identificación de los activos objeto de la Sociedad, en la negociación de su compraventa o alquiler posterior o en la gestión de los mismos una vez adquiridos y arrendados podría tener un impacto negativo significativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de la Sociedad o en su valoración.

No puede asegurarse que la Gestora vaya a poder maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por el equipo directivo de la Gestora sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de INBEST VII.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de los vehículos de inversión o de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio y los resultados de INBEST VII. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión entre la Gestora y Assets I y Assets II son calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose su devengo a partir de su suscripción y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I o Assets II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que tanto Assets I como y Assets II se han constituido con duración indefinida.

*Riesgo asociado al COVID-19*

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, el Gobierno de España declaró el estado de alarma el 14 de marzo de 2020, finalizando el mismo el 21 de junio de 2020.

Con fecha 25 de octubre de 2020, el Gobierno decretó un nuevo Estado de Alarma por un período inicial de 15 días, el cual fue prorrogado desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021, para atender la nueva situación de emergencia sanitaria fruto de las siguientes olas de la pandemia en nuestro país. Si bien una vez concluido el Estado de Alarma se han levantado las restricciones, sigue existiendo una gran incertidumbre sobre la situación económica actual, y las consecuencias van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, la aparición de nuevas cepas, así como del ritmo de vacunación mundial.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico 100% eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, especialmente en el territorio español donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

La situación descrita anteriormente provocó una disminución de la caja prevista generada por la Sociedad (provocando así tensiones de liquidez) y, dependiendo de la evolución de la pandemia, podría minorar los flujos de caja previstos de los activos en los años siguientes. De esta manera, la valoración de los activos propiedad de Assets I y Assets II podría caer significativamente, llevando consigo a un incumplimiento de las ratios financieras pactadas con las entidades financieras en los acuerdos de financiación.

Asimismo, la paralización de las obras en ciertos activos durante el mes de abril de 2020, consecuencia de la declaración del estado de alarma, ha provocado un retraso en el calendario previsto para la finalización de las obras y la apertura posterior al público de los locales.

Con el fin de mitigar futuras tensiones de liquidez, los vehículos de inversión Assets I y II han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Suscripción de préstamos ICO por importe de 4,8 millones de euros con las entidades Caixabank, Bankinter y Banco Santander.
- Acuerdos de carencia en los pagos del principal de la deuda hipotecaria:
    - Carencia en el pago del principal de 12 meses y ampliación del vencimiento en un año de la financiación hipotecaria de Princesa, 41 y Gran Vía 20.
    - Carencia en el pago del principal de 8 meses adicional a la pactada inicialmente en relación con la financiación hipotecaria de Triana 33.
    - Aprobación de una financiación de circulante por importe de 2 millones de euros con BBVA para atender los pagos de IVA del activo situado en Plaza de España.

Por otro lado, los vehículos de inversión Assets I y Assets II han llevado a cabo negociaciones con sus inquilinos con el fin de minimizar el impacto que ha tenido la pandemia en el cobro de las rentas

mediante la aplicación de bonificaciones puntuales para aliviar la carga de uno de sus inquilinos. En este sentido, en Colón 1-7 se concedió una bonificación del 80% en los meses de abril y mayo y un 29% en el mes de junio.

La situación actual de los principales activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II se describen en el apartado 2.6.1 de este Documento.

*Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España, con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa, que se elevó a público el 24 de enero de 2020, de la superficie comercial del Edificio España:

- el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra", en el que el 30 de abril de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka recurrió dicha sentencia en apelación, presentándose oposición contra dicho recurso por parte del demandado. En la medida en que las obras sobre la estructura del edificio han terminado (el hotel fue inaugurado en el verano de 2019), la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado. La Audiencia Provincial dictó sentencia rechazando el recurso de apelación interpuesto por Baraka y éste no ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Por tanto, la sentencia de la Audiencia Provincial ha devenido firme.

- el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", en el que el 11 de noviembre de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por cuya virtud se desestimó la demanda formulada por el grupo Baraka, absolviendo a las demandadas e imponiendo las costas al demandante. El Juzgado de 1ª Instancia admitió a trámite el recurso de apelación presentado por Baraka y la oposición formulada por Plaza España Development 19, S.L. (Riu), habiéndose elevado los autos a la Audiencia Provincial. Queda pendiente de señalar votación y fallo. Se debe mencionar que el Juzgado ya desestimó la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad; y

- el "Procedimiento Licencia": el 2 de diciembre de 2019 el grupo Baraka presentó demanda contencioso-administrativa frente a la resolución dictada el 15 de julio de 2019 por la Gerencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid (la "Licencia Urbanística"), ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo. La vista con los testigos que han sido admitidos como prueba ya se ha celebrado y las partes han presentado sus respectivos escritos. Se encuentra únicamente pendiente de sentencia.

El contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de la superficie comercial del edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen una vez que ya se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST VII puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

*Factores ajenos a Assets II pueden afectar en la compraventa de su activo objetivo.*

Como se menciona en el apartado 2.4.de este Documento y como se ha expuesto en el riesgo anterior, a la fecha actual existen tres demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España que finalmente ha derivado en la formalización de la escritura de compraventa formalizada el 24 de enero de 2020. Dicho contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

La situación de las demandas del grupo Baraka a la fecha del presente Documento ha sido descrita en el riesgo inmediatamente anterior.

*Riesgos de conflicto de interés*

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración de INBEST VII y de las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III, IV), es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora (70% de participación indirecta) y es Administrador Único de los vehículos de inversión, y asimismo es Consejero de INBEST VI e INBEST VIII. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST VII.

La participación indirecta de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda en las mencionadas sociedades tiene por objeto, entre otros:

(i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión

(ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 de este Documento es "*el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III, IV y VII los conflictos de interés relacionados con Assets I, Assets II o con los Socios o sus Accionistas")*

Si bien es cierto que en la actualidad no existe ningún mecanismo para subsanar los posibles conflictos de interés que pudieran producirse, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados al respecto.

Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) que gestiona las SOCIMIS CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a INBEST VII. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A.

celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

*La Inversión en locales comerciales prime está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.*

Las inversiones inmobiliarias están preferentemente concentradas en el mercado español de locales comerciales y, por lo tanto, la Sociedad tiene una mayor exposición a los factores propios de este sector como pueden ser los factores económicos.

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto de la Sociedad se encuentran fundamentalmente actores del sector hostelería y textil de primer nivel que buscan crear flaghships en zonas comerciales consolidadas. En concreto, el sector retail se enfrenta en la actualidad a la competencia de las grandes superficies comerciales, así como a una competencia considerable del comercio electrónico y del comercio minorista a través de internet, de forma que el hábito de compra de los consumidores se orienta cada vez más a la adquisición de artículos vía Internet, ejerciendo una presión a la baja en los ingresos del comercio minorista tradicional. Estos factores podrían tener un efecto desfavorable en la demanda de locales comerciales en general, y, por lo tanto, en la capacidad de los vehículos de inversión para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a Assets I o Assets II a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

No obstante, lo anterior, INBEST VII considera que todas estas posibles amenazas son en realidad oportunidades debido a la tipología de activos adquiridos. Se trata de amplios espacios comerciales (los denominados "flagships") que ofrecen una experiencia adicional a la compra tradicional, espacios donde existe un área reservada a ubicar los artículos comprados online (espacio que en el pasado no se tendría en consideración) y que satisfacen las necesidades logísticas de los clientes (tanto directas –recogida de producto comprado- como logística inversa –entrega de devoluciones), lo que hace que la localización de los mismos cobre (si cabe) más importancia.

*Concentración del negocio en España*

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España, principalmente, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país.

A pesar de la experiencia de la Gestora en el terreno de la inversión inmobiliaria en España en la estructuración de operaciones "value added" en el segmento de retail, la Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica. Adicionalmente, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de las comunidades autónomas donde operan los vehículos inversores (Madrid, País Vasco, Comunidad Valenciana y Canarias) o por condiciones económicas particulares de dichas comunidades autónomas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

*Riesgos derivados de que los ingresos de los vehículos de inversión procedan principalmente de un único cliente*

Los activos propiedad de Assets I se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento en su mayoría a El Corte Inglés, alcanzando los ingresos del ejercicio 2020 con este cliente el 90%.

El 64% de la superficie comercial del activo de Assets II han sido alquilados a Grupo Inditex estimándose que comenzará a generar rentas en 2022. El resto de la superficie comercial del activo se encuentra en comercialización.

En la medida que determinados activos arrendados a El Corte Inglés cambien de inquilino, tal y como se describe en el apartado 2.6 de este Documento y que los activos de Assets II comiencen a generar rentas, el riesgo de concentración de rentas en un único cliente disminuirá.

*Riesgos derivados de la falta de ingresos durante la realización de obras de acondicionamiento de los activos*

Es necesario considerar que durante el periodo de tiempo que duren las obras de acondicionamiento que los nuevos inquilinos deban acometer en los locales de Assets II hasta que comiencen a devengarse las rentas, dicho vehículo de inversión no generará ingresos, lo cual puede afectar negativamente a los resultados del mencionado vehículo y, por ende, de la Sociedad; si bien es cierto que la Sociedad ya ha tenido en cuenta estos periodos sin rentas en sus previsiones.

*Nivel de endeudamiento*

A la fecha de este documento y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no presentaba deuda financiera con entidades de crédito. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de dos vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 28 de febrero de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en sus vehículos de inversión.

Al 28 de febrero de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Assets I presentaba una deuda con entidades de crédito a coste amortizado por un importe de 106.788.803 y 106.321.982 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 56,17% y 55,58%. Del mencionado importe, al 28 de febrero de 2021 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets I asciende a 100.977.979 euros (101.119.085 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 53,12% (53,15% al 31 de diciembre de 2020) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Por su parte, al 28 de febrero de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Assets II presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de valor nominal de 87.079.966 y 86.558.810 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 52,85% y 52,50%. Del mencionado importe, al 28 de febrero de 2021 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets II asciende a 85.000.000 euros (85.000.000 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 51,56% (51,56% al 31 de diciembre de 2020) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Assets I y Assets II y por ende, a INBEST VII.

Por último, como consecuencia del COVID 19 la Sociedad ha suscrito los acuerdos financieros que se describen en el Riesgo asociado a Covid 19.

*Riesgo de no cumplimiento de magnitudes financieras acordadas con las entidades de crédito con las que trabaja la Sociedad.*

Los préstamos con Caixabank y Banco Santander de Assets I están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets I está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros.

En particular, el préstamo hipotecario con Caixabank establece las siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación con la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

El préstamo hipotecario con Banco Santander establece las siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): La Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, como mínimo, un 1,20x. La ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. Esta ratio debe alcanzar como máximo el 60% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. La ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto de dicha financiación. La ratio debe alcanzar como máximo el 70% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. La ratio se verificará semestralmente.

Si Assets I incumpliera alguna de las ratios marcadas, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets I y, por ende, de INBEST VII.

De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2020, Assets I cumplía con todas las ratios de los contratos suscritos al 31 de diciembre de 2020.

Por su parte, el préstamo sindicado firmado por Assets II con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. el 24 de enero de 2020 está igualmente sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets II está obligado a alcanzar los siguientes indicadores financieros:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): Assets II deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x desde el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets II (excluido el Tramo B del préstamo

sindicado) más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario (superficie comercial del Edificio España). El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución del tramo A del préstamo sindicado más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

Si Assets II incumpliera alguna de las ratios marcadas, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets II y, por ende, de INBEST VII.

De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2020, Assets II cumplía con todas las ratios del contrato suscrito al 31 de diciembre de 2020.

*Riesgo derivado de contratos de financiación futuros necesarios para el cumplimiento del Plan de Negocios*

En el caso de que los vehículos de inversión no dispusieran de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, los vehículos de inversión podrían verse obligados a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

### 1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

La Sociedad se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 10 de octubre de 2019 con domicilio social en Madrid bajo la denominación social de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (Sociedad Unipersonal).

La constitución de la Sociedad fue elevada a público el 10 de octubre de 2019 ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2206, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de octubre de 2019 tomo 39.657, folio 140, hoja M-704674, inscripción 1ª.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, el Accionista Único de la Sociedad, constituido en Junta General de Accionistas, acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Con fecha 12 de mayo de 2020 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020 (véase Anexo I de este Documento Informativo). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 12 de mayo de 2020.

Con fecha 9 de abril de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó cambiar su denominación social actual por la de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 15 de abril de 2021, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, bajo número 851 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de mayo de 2021 tomo 41.523, folio 196, hoja M-704674, inscripción 18.

El domicilio social actual está situado en la calle Serrano, número 57, 4ª planta, Madrid (España) y es una sociedad española con CIF A-88496104.

La Sociedad cuenta con el código LEI número 959800HDA1J3WEG3XT16.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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 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 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 de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento

**Capital social de la Sociedad**

A la fecha del presente Documento, el capital social de INBEST VII es de 3.176.760 euros y está compuesto por 13.812.000 acciones de veintitrés (0,23) céntimos de euro de valor nominal cada una.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones y reducciones de capital:

| Fecha de la escritura | Tipo de operación financiera | Incremento/ variación del número de acciones | Incremento/reducción del capital social | Prima de emisión | Valor nominal unitario |
|---|---|---|---|---|---|
| 10/10/2019 | Constitución | 60.000 | 60.000€ | - | 1,00€ |
| 16/12/2019 | Dineraria | 5.100.800 | 5.100.800€ | - | 1,00€ |
| 19/02/2020 | Dineraria | 2.717.600 | 2.717.600€ | - | 1,00€ |
| 16/04/2020 | Dineraria | 24.000 | 24.000€ | - | 1,00€ |
| 08/07/2020 | No dineraria (compensación créditos) | 855.300 | 855.300€ | - | 1,00€ |
| 10/09/2020 | Con cargo a reservas de libre disposición | Reducción del valor nominal de las 8.757.700 acciones pasando de 1€ a 0,23 € por acción | (6.743.429)€ | 6.743.429€ | 0,23€ |
| 21/07/2020 | Dineraria | 358.000 | 82.340€ | 275.660€ | 0,23€ |
| 09/10/2020 | No dineraria (compensación créditos) | 257.150 | 59.145€ | 198.005€ | 0,23€ |
| 09/10/2020 | Dineraria | 127.300 | 29.279 | 98.021€ | 0,23€ |
| 18/12/2020 | Dineraria | 118.750 | 27.312€ | 91.438€ | 0,23€ |
| 29/12/ 2020 | Dineraria | 2.375.000 | 546.250€ | 1.828.750€ | 0,23€ |
| 11/02/ 2021 | Dineraria | 855.000 | 196.650€ | 658.350€ | 0,23€ |
| 15/04/2021 | No dineraria (compensación créditos) | 444.650 | 102.269,50€ | 342.380,50€ | 0,23€ |
| 15/04/2021 | Dineraria | 518.450 | 119.243,50€ | 399.206,50€ | 0,23€ |
| **Capital social a fecha del Documento** | | **13.812.000** | **3.176.760€** | **10.635.240€** | **0,23€** |

Véase información detallada de las ampliaciones y reducciones de capital en el apartado 2.4 del presente Documento.

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST VII, ascienden a la cantidad de 13.812.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento se han desembolsado la totalidad.

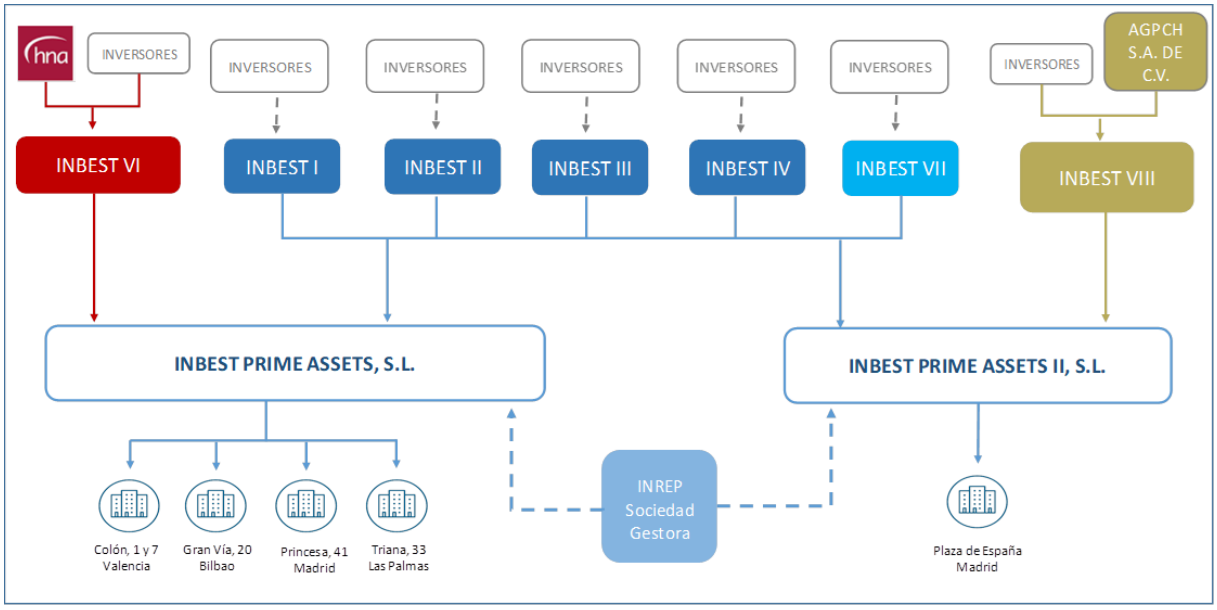
**La estructura de inversión**

El promotor generador de todo el proyecto es Inbest Real Estate Management Partners, S.A. quien promueve entre sus distintos clientes y contactos la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario.

La estructuración de estas inversiones se lleva a cabo mediante la constitución de una serie de SOCIMIs que se han denominado Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. Bajo el accionariado de cada una de estas SOCIMIs se agrupan distintos inversores que aportan los fondos necesarios para realizar las inversiones previstas.

Estas SOCIMIs descritas en el párrafo anterior no realizan directamente la inversión en activos inmobiliarios; en su lugar, ostentan cada una de ellas un porcentaje de participación (no siendo ninguno de ellos mayoritario) en dos vehículos de inversión que se han denominado Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

En el siguiente cuadro se observa, a la fecha del presente Documento, la estructura de las distintas partes intervinientes en el modelo de negocio global de las siete SOCIMIs de primer nivel, los vehículos de inversión (SOCIMIs de segundo nivel) y la Gestora del proyecto:




A la fecha del presente Documento, INBEST VII posee el 3,18% de Assets I y el 4,38% de Assets II. Asimismo, Assets I y Assets II ya son propietarios de los activos inmobiliarios que se describen en el apartado 2.6.1.

A continuación se detallan los porcentajes de participación de cada una de las SOCIMIs de primer nivel en los vehículos de inversión a fecha del Documento:

| Socios | % sobre Assets I | % sobre Assets II |
|---|---|---|
| Inbest I. | 21,99% | 21,83% |
| Inbest II | 5,66% | 21,29% |
| Inbest III | 12,92% | 10,19% |
| Inbest IV | 33,55% | 16,07% |
| Inbest VI | 22,70% | N/A |
| Inbest VII | 3,18% | 4,38% |
| Inbest VIII | N/A | 26,24% |
| | **100%** | **100%** |

Entre todas las SOCIMIs inversoras está previsto captar fondos por un importe aproximado de 215 millones de euros. A la fecha de este documento los compromisos totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes:

| Socios | % objetivo sobre Assets I | % objetivo sobre Assets II |
|---|---|---|
| Inbest I. | 23,62% | 19,90% |
| Inbest II | 11,81% | 9,95% |
| Inbest III | 11,81% | 9,95% |
| Inbest IV | 23,62% | 19,90% |
| Inbest VI | 22,06% | 13,40% |
| Inbest VII | 7,08% | 5,96% |
| Inbest VIII | N/A | 20,94% |
| | **100%** | **100%** |

La decisión de inversión, financiación y arrendamiento en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de cada SOCIMI a propuesta de la Gestora y debe ser sometida al acuerdo del Consejo de Administración de cada SOCIMI, mientras que las decisiones de gestión se han delegado en la Gestora.

Así pues, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de las obtenidas por los vehículos de inversión y por los dividendos que éstas repartan en aplicación de la normativa vigente.

**Vehículos de inversión**

*Assets I:*

Con fecha 26 de octubre de 2017 las SOCIMIs, Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. constituyen Assets I con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad.

Assets I comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 6 de septiembre de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 6 de septiembre de 2018 se comunica formalmente

a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos 2018 y sucesivos.

En el ejercicio 2020 Assets I realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. Con fecha 11 de febrero de 2021 tras varias ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores Assets I ha realizado una ampliación adicional para dar entrada en su accionariado a INBEST VII. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 22.029.009 euros y es propietaria de los activos que se exponen a continuación:

- Local comercial ubicado en la calle Princesa, 41 de Madrid: formalización del contrato de compraventa el día 2 de agosto de 2018, por un precio de compra de 23.000.000 de euros. Con una superficie de 3.384 metros cuadrados. Inicialmente fue arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. El contrato suscrito con El Corte Inglés, S.A. tenía una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha a partir de la cual la Sociedad comenzó la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores. En ese sentido, la Sociedad ya ha formalizado sendos contratos de arrendamiento con una entidad financiera (BBVA) y con Ecosuper Alimentación, S.L. (Alcampo), devengándose las rentas desde abril de 2020 y mayo de 2021, respectivamente.

- Edificio comercial ubicado en la calle Gran Vía, 20 de Bilbao: fue adquirido el día 2 de agosto de 2018 por un importe de 70.000.000 de euros para su arrendamiento posterior al vendedor (Sale & Leaseback) con una superficie de 5.487 metros cuadrados. Se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 2 de agosto de 2038), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

    - Cuarto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2022
    - Octavo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2026
    - Decimosegundo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2030
    - Decimosexto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2034.

- Superficie comercial y edificio de oficinas con una superficie de 11.756 metros cuadrados en la calle Colón, 1 y 7 de Valencia, respectivamente, junto con 84 plazas de garaje ubicadas bajo rasante en el edificio comercial. El contrato de compraventa se formalizó el día 28 de febrero de 2019, por un importe de 91.000.000 de euros. En la actualidad todos los activos se encuentran arrendados a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 28 de febrero de 2039), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

    - Sexto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2025.
    - Décimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2029.
    - Decimocuarto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2033.
    - Decimoséptimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2036.

  No obstante, lo anterior, en el momento de la adquisición de los activos se acordó con el arrendatario que, el 28 de febrero de 2021, éste desocuparía el edificio de oficinas, las plazas de aparcamiento y una superficie aproximada de 5.770 metros cuadrados del edificio

comercial. Sin embargo, se ha firmado una nueva adenda en la que finalmente el arrendatario se compromete a liberarlos antes del 1 de marzo de 2022.

- Edificio comercial ubicado en la calle Triana, 33 de Las Palmas de Gran Canaria con una superficie de 1.018 metros cuadrados. Tras su adquisición el día 5 de septiembre de 2018, por un importe de 5.000.000 de euros, se prevé llevar a cabo una reforma integral del edificio para su entrega al operador en bruto y diáfano. A pesar de la paralización de los plazos administrativos durante el estado de alarma, se ha avanzado con la tramitación urbanística, habiéndose obtenido el informe técnico favorable y, a fecha de este documento, la licencia de obra. Asimismo, se han iniciado las obras de demolición y se ha avanzado con los proyectos de ejecución. Adicionalmente, como consecuencia de la paralización de los plazos se han producido un retraso en el calendario estimado de rentas (finales del ejercicio 2020). Actualmente, se están manteniendo conversaciones con inquilinos de primer nivel para su potencial arrendamiento. La Sociedad espera empezar a devengar rentas en el primer trimestre de 2022.

*Assets II*

Con fecha 13 de septiembre de 2018 Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. constituye Assets II, con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad.

Assets II comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de fecha 26 de septiembre de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 28 de septiembre de 2018 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos 2018 y sucesivos.

Durante el ejercicio 2019 Assets II realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. Con fecha 29 de enero de 2021 es Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. la que entra en el accionariado de Assets II. Por último, con fecha 11 de febrero de 2021 se ha realizado una última ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VII. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 15.993.221 euros y el porcentaje de participación de INBEST VII sobre Assets II es del 4,38%.

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 14.851 metros cuadrados aproximadamente, por importe agregado de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019. Adicionalmente, el contrato de compraventa con fecha 31 de enero de 2019, recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora mediante la cual se establece que, si se produjera el incumplimiento del contrato por parte de ésta como consecuencia de una sentencia estimatoria firme de la petición de demanda existente de un tercero, al cual se le obligaría a transmitirle la propiedad del inmueble, la parte Vendedora se obliga a reponer a Assets II el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa.

Con fecha 24 de enero de 2020 Assets II formalizó en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 14.851 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ascendió a 160 millones de euros. Con

fecha 28 de mayo de 2021 Assets II ha formalizado contratos de arrendamiento de 20 años de duración con el Grupo Inditex para el alquiler de más del 64% de la superficie comercial del activo ubicado en Gran Vía, 84 (Edificio Plaza de España, Madrid). La renta acordada representará un porcentaje variable de los ingresos por ventas con un mínimo garantizado correspondiente a un porcentaje de la renta variable del ejercicio precedente. Dicha renta comenzará a devengarse en 2022 una vez finalizadas las obras de remodelación de Plaza España, momento en el que se entregará el local al inquilino, y se realicen por el mismo las obras de acondicionamiento del local

*Valoración de los activos*

Los activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II a la fecha del presente Documento, así como su valoración al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con los informes de valoración realizados por CBRE y Savills con fecha 15 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021, respectivamente, son los siguientes:

| Activo | Tipología de activo | Superficie comercial (m2) | Valor de Mercado (€) | % sobre valor de mercado |
|---|---|---|---|---|
| Princesa, 41 (Madrid) | Comercial | 3.384 | 24.600.000 | 12,74% |
| Gran Vía, 20 (Bilbao) | Comercial | 5.487 | 70.410.000 | 36,44% |
| Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento) (Valencia) | Comercial | 8.782 | 91.252.000 | 47,23% |
| Colón, 7 (Valencia) | Oficinas | 1.878 | 1.777.000 | 0,92% |
| Triana, 33 (Las Palmas) | Comercial | 1.073 | 5.163.000 | 2,67% |
| **Total Assets I** | | | **193.202.000** | **100%** |
| Edificio España (Madrid | Comercial | 14.851 | 164.850.000 | 100% |
| **Total Assets II** | | | **164.850.000** | **100%** |

Los informes de valoración realizado por CBRE y Savills se encuentra adjuntos a este Documento en el Anexo V.

**Gestión del activo**

Los activos de INBEST VII y sus vehículos de inversión son gestionados por Inbest Real Estate Management Partners, S.A. en virtud de los contratos de gestión suscritos con Assets I y Assets II el 14 de diciembre de 2018 y el 25 de abril de 2019, respectivamente. Adicionalmente, con fecha 24 de abril de 2019 INREP ha firmado con Assets I una adenda al contrato inicial suscrito el 14 de diciembre de 2018. Se ha establecido que las comisiones derivadas de ambos contratos de gestión sean calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial), si bien el devengo de los mismos tiene lugar a partir del momento de su suscripción.

Los servicios que la Gestora presta son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el arrendamiento de dichas inversiones). La Gestora, por tanto, realizará las funciones de Property Manager, Asset Manager y análisis de inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación (véase información detallada en el apartado 2.6 del presente Documento).

En los apartados 1.3 y 2.23 del presente Documento se ha incluido un riesgo por el potencial conflicto de interés entre la Gestora, la Sociedad y su Presidente.

**Estrategia de la Sociedad**

El objetivo de la Sociedad y su Gestora consiste en formar un portfolio con edificios y locales comerciales ubicados en los principales tramos comerciales de ciudades como Madrid, Bilbao, Valencia y Las Palmas convirtiéndose en uno de los actores de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido ("**value added**") con un doble objetivo, la creación de flagships para los principales operadores nacionales e internacionales, principalmente, y la potencial generación de urban hubs para dar respuesta a las necesidades logísticas de estos operadores en la última milla.

La Gestora y su equipo directivo están especializados en la estructuración de operaciones value added en el segmento de retail, tanto en High Street como en Parques de Medianas, mediante la adquisición y gestión de activos en zonas comerciales consolidadas para la creación de flagships y superficies comerciales con arrendatarios de primer nivel, por lo que se estima altamente probable la consecución de las rentabilidades objetivo perseguidos.

### 1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.

**Información financiera**

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre y 31 de diciembre de 2019 y al ejercicio 2020. Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2020 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fechas 20 de mayo de 2020 y 12 de marzo de 2021, respectivamente, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2020

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **-** | **9.400.625** |
| Inmovilizado intangible | - | 625 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | - | 9.400.000 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **6.199.146** | **4.011.621** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 695 | 36.469 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 132.278 |
| Periodificaciones | - | 8.022 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6.198.451 | 3.834.852 |
| **TOTAL ACTIVO** | **6.199.146** | **13.412.246** |

(*) auditado

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **5.150.292** | **11.948.916** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 5.160.800 | 2.758.597 |
| Prima de emisión | - | 9.235.303 |
| Reservas | (3.094) | (18.795) |
| Resultado negativo de ejercicios anteriores | - | (7.414) |
| Resultado del ejercicio | (7.414) | (18.775) |
| **PASIVO CORRIENTE** | **1.048.854** | **1.463.330** |
| Deudas a corto plazo | 1.041.600 | 855.000 |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas | - | 447.971 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 7.254 | 160.359 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **6.199.146** | **13.412.246** |

(*) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2020

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | - | 48.000 |
| Otros gastos de explotación | (7.414) | (187.616) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(7.414)** | **(139.616)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **-** | **120.841** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(7.414)** | **(18.775)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(7.414)** | **(18.775)** |

(*) auditado

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales de Assets I y Assets II correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020. Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2020 (véase Anexo III del presente Documento) fueron auditadas por PwC el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 27 de mayo de 2020 y 12 de mayo de 2021, respectivamente, tanto para Assets I como para Assets II, en los que no ha expresado una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

**ASSETS I**

Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2020

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **206.003.690** | **204.877.290** |
| Inversiones Inmobiliarias | 191.307.512 | 191.055.112 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 13.360.000 | 12.410.000 |
| Inversiones financieras | 1.153.178 | 1.229.178 |
| Instrumentos financieros derivados | 183.000 | 183.000 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **3.549.778** | **5.183.338** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.070.882 | 1.973.762 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 1.040 | 500.954 |
| Periodificaciones a corto plazo | 885.898 | 856.049 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.591.958 | 1.852.573 |
| **TOTAL ACTIVO** | **209.553.468** | **210.060.628** |

(*) auditado

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **95.927.173** | **98.270.009** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 20.503.400 | 21.329.009 |
| Prima de emisión | 82.013.600 | 85.316.038 |
| Reservas | (4.828.466) | (5.089.021) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (9.210) | (1.761.361) |
| Resultado del ejercicio | (1.752.151) | (1.524.656) |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **107.055.278** | **106.306.823** |
| Deudas a largo plazo | 101.378.278 | 104.396.823 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 5.677.000 | 1.910.000 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **6.571.017** | **5.483.796** |
| Deudas a corto plazo | 2.916.180 | 3.151.826 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 132.268 | 82.067 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 3.522.569 | 1.204.743 |
| Periodificaciones a corto plazo | - | 1.045.160 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **209.553.468** | **210.060.628** |

(*) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2020

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | 6.677.201 | 5.389.025 |
| Gastos de explotación | (3.629.788) | (4.276.200) |
| Amortización | (713.571) | (785.576) |
| Deterioro del inmovilizado | (2.228.114) | - |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **105.728** | **327.249** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.857.879)** | **(1.851.905)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(1.752.151)** | **(1.524.656)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(1.752.151)** | **(1.524.656)** |

(*) auditado

## ASSETS II

Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2020

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **40.468.408** | **164.907.841** |
| Inversiones Inmobiliarias | 40.468.408 | 164.741.174 |
| Inversiones financieras a largo plazo | - | 166.667 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **8.728.888** | **7.788.253** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 8.547.170 | 1.921.682 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 94 | 107 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 2.392 | 2.116 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 179.232 | 5.864.348 |
| **TOTAL ACTIVO** | **49.197.296** | **172.696.094** |

(*) auditado

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **7.692.832** | **42.214.646** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 1.633.000 | 11.097.221 |
| Prima de emisión | 6.520.000 | 44.376.886 |
| Reservas | (4.122) | (2.939.080) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (10.755) | (456.046) |
| Resultado del ejercicio | (445.291) | (9.864.335) |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **37.722.000** | **126.926.694** |
| Deudas a largo plazo | - | **84.424.694** |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 37.722.000 | 42.502.000 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **3.782.464** | **3.554.754** |
| Deudas a corto plazo | 3.080.000 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 11.294 | **630.444** |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 691.170 | **2.924.310** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **49.197.296** | **172.696.094** |

(*) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2020

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 62.594 | 54.887 |
| Gastos de explotación | (217.831) | (6.110.509) |
| Amortización | - | (537.537) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(155.237)** | **(6.593.159)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(290.054)** | **(3.271.176)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(445.291)** | **(9.864.335)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(445.291)** | **(9.864.335)** |

(*) auditado

En el apartado 2.12.1 del presente Documento se analiza en detalle la información financiera histórica de la Sociedad y sus vehículos de inversión. Asimismo, en el apartado 2.13 del presente Documento se presentan los indicadores clave de resultados.

**Tendencias significativas**

A continuación, se presentan las tendencias significativas del Emisor en cuanto a ventas, costes y deuda financiera neta al 28 de febrero de 2021, última información financiera disponible. Dicha información financiera al 28 de febrero de 2021 no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada.

**INBEST VII**

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **9.400.625** | **12.900.583** |
| Inmovilizado intangible | 625 | 583 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9.400.000 | 12.900.000 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **4.011.621** | **758.777** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 36.469 | 46.649 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 132.278 | 95.077 |
| Periodificaciones | 8.022 | 5.348 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3.834.852 | 611.703 |
| **TOTAL ACTIVO** | **13.412.246** | **13.659.360** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **11.948.916** | **12.823.030** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 2.758.597 | 2.955.247 |
| Prima de emisión | 9.235.303 | 9.893.653 |
| Reservas | (18.795) | (20.213) |
| Resultado negativo de ejercicios anteriores | (7.414) | (26.189) |
| Resultado del ejercicio | (18.775) | 20.532 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **1.463.330** | **836.330** |
| Deudas a corto plazo | 855.000 | 675.347 |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas | 447.971 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 160.359 | 160.983 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **13.412.246** | **13.659.360** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 48.000 | - |
| Otros gastos de explotación | (187.616) | (3.402) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(139.616)** | **(3.402)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **120.841** | **23.934** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(18.775)** | **20.532** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(18.775)** | **20.532** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

A continuación, se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias de los vehículos de inversión (Assets I y Assets II) para el periodo de dos meses finalizado el 28 de febrero de 2021, la cual no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada.

**ASSETS I**

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | 5.389.025 | 1.049.817 |
| Gastos de explotación | (4.276.200) | (474.541) |
| Amortización | (785.576) | (130.929) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **327.249** | **444.347** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.851.905)** | **(267.420)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(1.524.656)** | **176.927** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(1.524.656)** | **176.927** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

**ASSETS II**

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 54.887 | - |
| Gastos de explotación | (6.110.509) | (452.761) |
| Amortización | (537.537) | (89.503) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(6.593.159)** | **(542.264)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | (3.271.176) | (357.703) |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(9.864.335)** | **(899.967)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(9.864.335)** | **(899.967)** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

En el punto 2.14 del presente Documento se analiza la evolución de las partidas más significativas del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias al 28 de febrero de 2021 de la Sociedad y sus vehículos de inversión.

**Previsiones 2021 y 2022**

El Consejo de Administración celebrado con fecha 4 de junio de 2021 ha aprobado las siguientes estimaciones por unanimidad, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de

ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas estimaciones han sido incluidas en el presente Documento como información para posibles inversores.

*Previsiones para INBEST VII*

| Cifras en euros | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 48.000 | 48.000 |
| Otros gastos de explotación | (40.000) | (40.000) |
| Amortización | (125) | (125) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **7.875** | **7.875** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **56.948** | **-** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **64.823** | **7.875** |

*Previsiones para Assets I:*

| Cifras en euros | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | 6.027.433 | 8.146.088 |
| Otros gastos de explotación | (3.601.457) | (3.253.718) |
| Amortización | (799.765) | (835.429) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **1.626.211** | **4.056.941** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.650.955)** | **(1.569.724)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(24.744)** | **2.487.217** |

*Previsiones para Assets II:*

| Cifras en euros | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | - | 2.708.334 |
| Otros gastos de explotación | (3.365.201) | (3.226.190) |
| Amortización | (567.823) | (583.419) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(3.933.024)** | **(1.101.275)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.881.049)** | **(1.648.858)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(5.814.073)** | **(2.750.133)** |

En el apartado 2.17 del presente Documento se detallan las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. En este sentido es necesario considerar la estructura de inversión de la Sociedad. Los ingresos proyectados corresponden a los dividendos que se ha estimado que sean distribuidos por los vehículos de inversión, motivo por el cual en el apartado 2.17 del presente Documento se detallan igualmente las previsiones para dichos vehículos.

### 1.6. Administradores y altos directivos del emisor

***Composición del Consejo de Administración-***

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes miembros:

| Nombre | Persona que lo representa | Cargo | Fecha de Nombramiento | Naturaleza |
|---|---|---|---|---|
| Francisco Javier Basagoiti Miranda (*) | n/a | Presidente | 9/04/2021 | Consejero ejecutivo |
| Entemar Inversiones, S.L.. | María del Pilar Pardo Forcadell | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Finmaser Diversificación, S.L. | Ana Pérez Durá | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Greland, S.L. | Agustín Gregori Bernabeu | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Rafael García-Tapia | n/a | Secretario | 15/04/2021 | Secretario no Consejero |

*(*) Socio de la Gestora*

En el apartado 2.18 del presente Documento, se incluye una descripción detallada de sus trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

La participación indirecta de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es del 0,2867%. La participación directa e indirecta del resto del Consejo de Administración se detalla en el apartado 1.7.

### 1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 68 accionistas (excluida la autocartera), detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 5%:

| Accionista | | Porcentaje de participación | | |
|---|---|---|---|---|
| | Número de acciones | Directo | Indirecto | Total |
| Finmaser Diversificación, S.L. | 2.500.000 | 18,10% | - | 18,10% |
| Greland,S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Javier Ortiz Casasolas | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Entemar Inversiones, S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Njord Gestión, S.L.U. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Patricio Alejandro Gandarias Geller | 900.000 | 6,52% | - | 6,52% |
| 62 accionistas minoritarios | 5.312.000 | 38,46% | - | 38,46% |
| Autocartera | 100.000 | 0,72% | - | 0,72% |
| | **13.812.000** | **100%** | **-** | **100%** |

En el apartado 2.20 del presente Documento, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen distintos derechos de voto que el resto de los accionistas. Todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

### 1.8. Información relativa a las acciones

***Número de acciones, valor nominal y capital social***

A la fecha del presente Documento, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a tres millones ciento setenta y seis mil setecientos sesenta (3.176.760) euros, dividido en 13.812.000 acciones de veinte (0,23) céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

Las acciones del Emisor estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U., con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas ("**Entidades Participantes**"). Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española.

En el apartado 3 del presente Documento, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha 8 de junio de 2021 la Sociedad ha firmado el contrato de proveedor de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 de este Documento).

### 1.9. Información adicional

No aplica.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

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

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 8 de junio de 2021, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### 2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de octubre y 31 de diciembre de 2019 y al ejercicio 2020 de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., domiciliada en el Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja 87250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0242.

El Accionista Único constituido en Junta General con fecha 5 de diciembre de 2019 nombró a PwC auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 39657, Folio 149, Hoja M-704674, Inscripción 6, en fecha 27 de julio de 2020.

### 2.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social.

Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-88496104, constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. con carácter unipersonal mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 10 de octubre de 2019, bajo número 2.206 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de octubre de 2019 tomo 39.657, folio 140, hoja M-704674, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 5 de diciembre de 2019, el Accionista Único de la Sociedad, constituido en Junta General de Accionistas acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Con fecha 12 de mayo de 2020 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020 (véase Anexo I de este Documento Informativo). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 12 de mayo de 2020.

El 9 de abril de 2021 la Sociedad acordó cambiar su denominación social por la actual a Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 15 de abril de 2021, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, bajo

número 851 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de mayo de 2021 tomo 41523, folio 196, hoja M-704674, inscripción 18.

El domicilio social actual está situado en la calle Serrano, número 57, 4ª planta, Madrid (España) y es titular del N.I.F. número A88496104 e identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800HDA1J3WEG3XT16.

La denominación comercial de la Sociedad es "INBEST VII".

La página web del emisor es la siguiente: http://www.inbestprimeviiinmuebles.com/

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

*"Artículo* 3. *Objeto social*

*La Sociedad tendrá por objeto:*

*a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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 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 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 de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*

*d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva.*

*e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento"*

### 2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

*2.4.1. Evolución histórica del capital social*

Tal y como se indica en el apartado 2.3 anterior, la Sociedad se constituyó el 10 de octubre de 2019 con domicilio social en Madrid, bajo la denominación de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (Sociedad Unipersonal) en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el Notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número protocolo 2.206 e inscrita inicialmente en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 25 de octubre de 2019, Tomo 39.657, Folio 140, Hoja M-704674, Inscripción 1ª.

El capital social inicial ascendió a sesenta mil euros (60.000€), representado por sesenta mil (60.000) acciones nominativas, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de un euro (1€) suscritas y desembolsadas al 25% por su Accionista Único, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.

Con fecha 13 de diciembre de 2019, el Accionista Único ejerciendo las competencias de la Junta General de Accionistas acordó aprobar el desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% pendiente del valor nominal de cada una de las sesenta mil (60.000) acciones. Dicho desembolso fue elevado a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2.743, el 16 de diciembre de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de enero de 2020, Tomo 39657, Folio 145, Hoja M-704674, Inscripción 3ª.

Hasta la fecha del presente Documento la Sociedad ha realizado 12 ampliaciones de capital y una reducción de capital, detallándose a continuación un detalle de estas:

| Fecha de la escritura | Tipo de operación financiera | Incremento/ variación del número de acciones | Incremento/reducción del capital social | Prima de emisión | Valor nominal unitario |
|---|---|---|---|---|---|
| 10/10/2019 | Constitución | 60.000 | 60.000€ | - | 1,00€ |
| 16/12/2019 | Dineraria | 5.100.800 | 5.100.800€ | - | 1,00€ |
| 19/02/2020 | Dineraria | 2.717.600 | 2.717.600€ | - | 1,00€ |
| 16/04/2020 | Dineraria | 24.000 | 24.000€ | - | 1,00€ |
| 08/07/2020 | No dineraria (compensación créditos) | 855.300 | 855.300€ | - | 1,00€ |
| 10/09/2020 | Con cargo a reservas de libre disposición | Reducción del valor nominal de las 8.757.700 acciones pasando de 1€ a 0,23 € por acción | (6.743.429)€ | 6.743.429€ | 0,23€ |
| 21/07/2020 | Dineraria | 358.000 | 82.340€ | 275.660€ | 0,23€ |
| 09/10/2020 | No dineraria (compensación créditos) | 257.150 | 59.145€ | 198.005€ | 0,23€ |
| 09/10/2020 | Dineraria | 127.300 | 29.279 | 98.021€ | 0,23€ |
| 18/12/2020 | Dineraria | 118.750 | 27.312€ | 91.438€ | 0.23€ |
| 29/12/ 2020 | Dineraria | 2.375.000 | 546.250€ | 1.828.750€ | 0.23€ |
| 11/02/ 2021 | Dineraria | 855.000 | 196.650€ | 658.350€ | 0.23€ |
| 15/04/2021 | No dineraria (compensación créditos) | 444.650 | 102.269,50€ | 342.380,50€ | 0.23€ |
| 15/04/2021 | Dineraria | 518.450 | 119.243,50€ | 399.206,50€ | 0.23€ |
| **Capital social a fecha del Documento** | | **13.812.000** | **3.176.760€** | **10.635.240€** | **0,23€** |

Tras estas operaciones societarias, el detalle de los principales accionistas de la Sociedad es el siguiente:

| Accionista | | Porcentaje de participación | | |
|---|---|---|---|---|
| | Número de acciones | Directo | Indirecto | Total |
| Finmaser Diversificación, S.L. | 2.500.000 | 18,10% | - | 18,10% |
| Greland,S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Javier Ortiz Casasolas | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Entemar Inversiones, S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Njord Gestión, S.L.U. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Patricio Alejandro Gandarias Geller | 900.000 | 6,52% | - | 6,52% |
| 62 accionistas minoritarios | 5.312.000 | 38,46% | - | 38,46% |
| Autocartera | 100.000 | 0,72% | - | 0,72% |
| | **13.812.000** | **100%** | **-** | **100%** |

*2.4.2. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad*

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no posee inmuebles directamente sino indirectamente a través de su participación en Assets I y Assets II.

*Assets I*

Con fecha 26 de octubre de 2017 las SOCIMIs, Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. constituyen Assets I con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad.

Assets I comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 6 de septiembre de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 6 de septiembre de 2018 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos 2018 y sucesivos.

En el ejercicio 2020 Assets I realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. Con fecha 11 de febrero de 2021 tras varias ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores Assets I realiza una ampliación adicional para dar entrada en su accionariado a Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 22.029.009 euros y el porcentaje de participación de INBEST VII sobre Assets I es del 3,18%.

Assets I compró una serie de activos durante los ejercicios 2018 y 2019. Los principales hitos en la actividad operativa de dicho vehículo de inversión han sido los siguientes:

- Local comercial ubicado en la calle Princesa, 41 de Madrid: formalización del contrato de compraventa el día 2 de agosto de 2018, por un precio de compra de 23.000.000 de euros. Con una superficie de 3.384 metros cuadrados. Inicialmente fue arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. El contrato suscrito con El Corte Inglés, S.A. tenía una duración de obligado

cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha a partir de la cual la Sociedad comenzó la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores. En ese sentido, la Sociedad ya ha formalizado sendos contratos de arrendamiento con una entidad financiera (BBVA) y con Ecosuper Alimentación, S.L. (Alcampo), devengándose las rentas desde abril de 2020 y mayo de 2021, respectivamente.

- Edificio comercial ubicado en la calle Gran Vía, 20 de Bilbao: fue adquirido el día 2 de agosto de 2018 por un importe de 70.000.000 de euros para su arrendamiento posterior al vendedor (Sale & Leaseback) con una superficie de 5.487 metros cuadrados. Se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 2 de agosto de 2038), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

    - Cuarto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2022
    - Octavo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2026
    - Decimosegundo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2030
    - Decimosexto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2034.

- Superficie comercial y edificio de oficinas con una superficie de 11.756 metros cuadrados en la calle Colón, 1 y 7 de Valencia, respectivamente, junto con 84 plazas de garaje ubicadas bajo rasante en el edificio comercial. El contrato de compraventa se formalizó el día 28 de febrero de 2019, por un importe de 91.000.000 de euros. En la actualidad todos los activos se encuentran arrendados a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 28 de febrero de 2039), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

    - Sexto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2025.
    - Décimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2029.
    - Decimocuarto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2033.
    - Decimoséptimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2036.

  No obstante, lo anterior, en el momento de la adquisición de los activos se acordó con el arrendatario que, el 28 de febrero de 2021, éste desocuparía el edificio de oficinas, las plazas de aparcamiento y una superficie aproximada de 5.770 metros cuadrados del edificio comercial. Sin embargo, se ha firmado una nueva adenda en la que finalmente el arrendatario se compromete a liberarlos antes del 1 de marzo de 2022.

- Edificio comercial ubicado en la calle Triana, 33 de Las Palmas de Gran Canaria con una superficie de 1.018 metros cuadrados. Tras su adquisición el día 5 de septiembre de 2018, por un importe de 5.000.000 de euros, se prevé llevar a cabo una reforma integral del edificio para su entrega al operador en bruto y diáfano. A pesar de la paralización de los plazos administrativos durante el estado de alarma, se ha avanzado con la tramitación urbanística, habiéndose obtenido el informe técnico favorable y, a fecha de este documento, la licencia de obra. Asimismo, se han iniciado las obras de demolición y se ha avanzado con los proyectos de ejecución. Adicionalmente, como consecuencia de la paralización de los plazos se han producido un retraso en el calendario estimado de rentas (finales del ejercicio 2020). Actualmente, se están manteniendo conversaciones con inquilinos de primer nivel para su

potencial arrendamiento. La Sociedad espera empezar a devengar rentas en el primer trimestre de 2022.

Véase apartado 2.6.1 de este Documento para una descripción más detallada de cada activo.

*Assets II*

Con fecha 13 de septiembre de 2018 Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. constituye Assets II, con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad.

Assets II comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de fecha 26 de septiembre de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 28 de septiembre de 2018 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos 2018 y sucesivos.

Durante el ejercicio 2019 Assets II realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. Con fecha 29 de enero de 2021 es Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. la que entra en el accionariado de Assets II. Por último, con fecha 11 de febrero de 2021 se ha realizado una última ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VII. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 15.993.221 euros y el porcentaje de participación de INBEST VII sobre Assets II es del 4,38%.

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente, por importe agregado de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019. Adicionalmente, el contrato de compraventa con fecha 31 de enero de 2019, recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora mediante la cual se establece que, si se produjera el incumplimiento del contrato por parte de ésta como consecuencia de una sentencia estimatoria firme de la petición de demanda existente de un tercero, al cual se le obligaría a transmitirle la propiedad del inmueble, la parte Vendedora se obliga a reponer a Assets II el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa. Véase apartado 2.6.1 de este Documento.

Con fecha 24 de enero de 2020 Assets II formalizó en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 14.851 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ascendió a 160 millones de euros. Con fecha 28 de mayo de 2021 Assets II ha formalizado contratos de arrendamiento de 20 años de duración con el Grupo Inditex para el alquiler de más del 64% de la superficie comercial del activo ubicado en Gran Vía, 84 (Edificio Plaza de España, Madrid). La renta acordada representará un porcentaje variable de los ingresos por ventas con un mínimo garantizado correspondiente a un porcentaje de la renta variable del ejercicio precedente. Dicha renta comenzará a devengarse en 2022 una vez finalizadas las obras de remodelación de Plaza España, momento en el que se entregará el local al inquilino, y se realicen por el mismo las obras de acondicionamiento del local.

Véase apartado 2.6.1 de este Documento para una descripción más detallada del activo así como la participación que tienen Inbest VII en Assets I y Assets II.

En resumen INBEST VII posee a la fecha del presente Documento el 3,18% de Assets I y el 4,38% de Assets II. Entre todas las SOCIMIs inversoras está previsto captar fondos por un importe aproximado de 215 millones de euros. A la fecha de este documento los compromisos totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes:

| Socios | % objetivo sobre Assets I | % objetivo sobre Assets II |
|---|---|---|
| Inbest I. | 23,62% | 19,90% |
| Inbest II | 11,81% | 9,95% |
| Inbest III | 11,81% | 9,95% |
| Inbest IV | 23,62% | 19,90% |
| Inbest VI | 22,06% | 13,40% |
| Inbest VII | 7,08% | 5,96% |
| Inbest VIII | N/A | 20,94% |
| | **100%** | **100%** |

### 2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación a negociación en BME Growth son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

(ii) Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a accionistas, clientes, proveedores, inversores y frente a la sociedad en general, así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas actuales y para posibles futuros inversores.

### 2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

El negocio de INBEST VII se basa en la tenencia de participaciones de sociedades cuyo negocio se basa en la compra, gestión y venta de inmuebles de naturaleza urbana, concretamente de locales comerciales

situados en las zonas prime de las principales ciudades españolas. Estas inversiones se pueden realizar de forma directa o indirecta, a través de vehículos de inversión.

La comprensión adecuada del negocio de INBEST VII pasa por entender cómo es el origen de la Sociedad y las interrelaciones que le unen con otras sociedades y vehículos de inversión que de forma directa o indirecta participan en todo o en parte del proceso de inversión.

*Promotor de la SOCIMI*

En primer lugar, se hace constar que el promotor generador de todo el proyecto es la gestora Inbest Real Estate Management Partners, S.A., promotora sobre la cual D. Francisco Javier Basagoiti Miranda posee indirectamente un 70%. Asimismo, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda posee indirectamente el 50% de la promotora Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. a fecha de este Documento. INREP promueve entre sus distintos clientes y contactos la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario de forma conjunta tal y como se ha descrito anteriormente y aprovechando las oportunidades de inversión que, bajo sus criterios, se dan en el segmento de locales comerciales a la vez que se optimiza el desarrollo de su plan de negocio gracias a las oportunidades que ofrecen las SOCIMIs.

La estructuración de estas inversiones se lleva a cabo mediante la constitución de una serie de SOCIMIs, entre las que se encuentra INBEST VII, agrupándose bajo el accionariado de cada una de las SOCIMIs distintos inversores con características similares que participan de dicha oportunidad aportando fondos a través de las distintas ampliaciones del capital social que han sido descritas en el apartado 2.4 de este Documento y que son la vía para implementar el plan de negocio previsto.

*Constitución de Assets I y Assets II como vehículos de inversión*

Las SOCIMIs participadas por los inversores han constituido y participan en dos sociedades (Assets I y Assets II) que actúan como los vehículos de inversión que adquirieron los activos inmobiliarios.

INBEST VII queda entonces como una sociedad principalmente tenedora de participaciones sociales en otros vehículos de inversión, si bien ostenta la capacidad de invertir indirectamente en activos en aquellos supuestos en los que se decida por parte de los órganos designados al efecto no coinvertir con el resto de SOCIMIs inversoras, tal y como se describe a continuación. De este modo, en el supuesto en que se produjera una oportunidad de inversión en la que INBEST VII no estuviera interesado, el resto de SOCIMIS inversoras crearían un nuevo vehículo de inversión a través del cual se realizaría la operación.

Assets I y Assets II actúan como vehículo final a través del cual se compran, gestionan y venden los inmuebles. Estos vehículos de inversión se encuadran dentro de la presente estructura de inversión aplicando el artículo 3, punto 1c de la Ley 11/2009, en donde se establece que el Objeto Social de las SOCIMI tendrán como objeto principal: "*c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 esta Ley. Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b). Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley".*

Es decir, Assets I y Assets II (i) están obligadas estatutariamente a repartir al menos el 80% de los resultados vía dividendos a sus socios, (ii) tributan al cero por ciento en el impuesto de sociedades y (iii) se dedican exclusivamente a comprar, gestionar y vender los inmuebles según los acuerdos de gestión establecidos.

Entrada como socio de INBEST VII en Assets I y Assets II (los vehículos de inversión)

Con fecha 26 de octubre de 2017 las SOCIMIs, INBEST I, II, III y IV constituyen Assets I con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad. En el ejercicio 2020 Assets I realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a INBEST VI y con fecha 11 de febrero de 2021 tras una ampliación de capital entra en el accionariado INBEST VII. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 22.029.009 euros.

Por su parte, con fecha 13 de septiembre de 2018 INBEST IV constituye Assets II, con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019 Assets II da entrada en su accionariado a través de diversas ampliaciones de capital a INBEST I, II y III. Con fecha 29 de enero de 2021 es INBEST VIII la que entra en el accionariado de Assets II. Por último, con fecha 11 de febrero de 2021 se ha realizado una última ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VII. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 15.993.221 euros.

A la fecha del presente Documento, INBEST VII posee el 3,18% de Assets I y el 4,38% de Assets II.

A continuación se detallan los porcentajes de participación de cada una de las SOCIMIs de primer nivel en los vehículos de inversión son los siguientes:

| Socios | % sobre Assets I | % sobre Assets II |
|---|---|---|
| Inbest I. | 21,99% | 21,83% |
| Inbest II | 5,66% | 21,29% |
| Inbest III | 12,92% | 10,19% |
| Inbest IV | 33,55% | 16,07% |
| Inbest VI | 22,70% | N/A |
| Inbest VII | 3,18% | 4,38% |
| Inbest VIII | N/A | 26,24% |
| | **100%** | **100%** |

Entre todas las SOCIMIs inversoras está previsto captar fondos por un importe aproximado de 215 millones de euros. A la fecha de este documento los compromisos totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes.

| Socios | % objetivo sobre Assets I | % objetivo sobre Assets II |
|---|---|---|
| Inbest I. | 23,62% | 19,90% |
| Inbest II | 11,81% | 9,95% |
| Inbest III | 11,81% | 9,95% |
| Inbest IV | 23,62% | 19,90% |
| Inbest VI | 22,06% | 13,40% |
| Inbest VII | 7,08% | 5,96% |
| Inbest VIII | N/A | 20,94% |
| | **100%** | **100%** |

Así pues, tras su incorporación a BME Growth, la estructura actualmente establecida y los activos adquiridos, los ingresos de INBEST VII serán los correspondientes a los dividendos que repartan Assets I y Assets II en el futuro tal y como está recogido estatutariamente y regulado por la propia ley de SOCIMI.

Acuerdos de Co-Inversión entre las SOCIMIs inversoras y los inversores

Con fecha 1 de enero de 2020 INBEST VII firmó un acuerdo de Co-Inversión con INBEST I, II, III y IV y con la gestora INREP.

La finalidad de los Contratos de Co-inversión es establecer las condiciones con arreglo a los cuales los accionistas de las SOCIMIs inversoras realizarán la inversión en Assets I y Assets II.

En los mencionados contratos se regulan: a) el régimen de aportaciones a INBEST I, II, III, IV y VII; (b) el régimen de inversiones y desinversiones de Assets I y Assets II; (c) la regulación de la gestión y administración de Assets I y Assets II ; (d) el régimen de funcionamiento interno de los distintos órganos de Assets I y Assets II; (e) el régimen de transmisibilidad de las participaciones representativas del capital social de Assets I y Assets II; y (f) la regulación de la distribución de los resultados de la Assets I y Assets II. INBEST VII cuentan con un Comité de Inversión que sirve como órgano colegiado a los efectos de aprobar o rechazar las propuestas de inversión y con un Consejo de Administración al que habrá que someter en última instancia las mencionadas propuestas de inversión presentadas por la Gestora y pre-aprobadas por el Comité de Inversión con la intención de que las lleve a cabo finalmente un vehículo de inversión.

El Comité de Inversión de INBEST VII se constituye como uno de los pilares básicos de la SOCIMI, junto con la Gestora, ya que su labor es velar por el efectivo cumplimiento del plan de negocio previsto mediante la validación de las operaciones de inversión, arrendamiento, financiación, etc., que le proponga la Gestora una vez se determine que estas cumplen con los criterios estimados. Son miembros del Comité de Inversión aquellos accionistas que cuenten con al menos un 5% del capital social de INBEST VII y un representante de la Gestora.

Actualmente, los miembros del Comité de Inversión son:

| Miembros del Comité de Inversión |
|---|
| Francisco Javier Basagoiti Miranda |
| Finmaser Diversificación, S.L. |
| Entemar Inversiones, S.L. |
| Javier Ortiz Casasolas |
| Greland, S.L. |
| Njord Gestión, S.L. |
| Patricio Alejandro Gandarias Geller |

Francisco Javier Basagoiti Miranda actúa en el Comité de Inversión como Presidente de la Sociedad y representante de la Gestora.

Derecho de Primera Oferta.

Con fecha 4 de diciembre de 2019, Assets I y HNA suscribieron un contrato por el cual Assets I otorgó a HNA, en exclusiva y con carácter indefinido e irrevocable, un derecho de primera oferta respecto de la venta de los Inmuebles de Gran Via 20, Triana 33, Colón 1-7 y Princesa 41.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, Assets II y AGPCH suscribieron un contrato por el cual Assets II otorgó a AGPCH, en exclusiva y con carácter indefinido e irrevocable, un derecho de primera oferta respecto la venta de determinados locales situados en el Inmueble Plaza de España.

Acuerdos de cesión de la Gestión y Administración de Assets I y Assets II a la Gestora.

Con fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019 INREP firmó sendos Contratos de Gestión con Assets I y Assets II, respectivamente. Adicionalmente, con fecha 24 de abril de 2019 INREP firmó con Assets I una adenda al contrato inicial suscrito el 14 de diciembre de 2018.

La relación entre Assets I, Assets II y la Gestora tiene carácter mercantil y se configura como una relación de gestión y asistencia técnica entre empresas independientes, en virtud de la cual todas las operaciones realizadas por la Gestora, al amparo de lo establecido en ese contrato, se realizarán por cuenta y en nombre de Assets I y Assets II.

La Gestora dispone de los recursos humanos y los medios técnicos suficientes para realizar las funciones y las responsabilidades de inversión y gestión que las SOCIMIs inversoras necesitan. A través de los mencionados Contratos de Gestión Assets I y Assets II delegan en la Gestora, entre otras y como principales funciones, las de:

a. dirección y administración de los vehículos de inversión y sus inversiones

b. identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos.

c. gestión de todo el patrimonio de los vehículos de inversión y sus inversiones

d. la formalización de contratos de préstamo con entidades financieras o con los propios accionistas

e. ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de los vehículos de inversión y sus inversiones

f. liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación del vehículo de inversión y de las sociedades participadas y distribución del haber resultante entre sus accionistas

g. gestión de las relaciones del vehículo de inversión con los accionistas, con las sociedades participadas

i. coordinación de la valoración de las Inversiones en caso de ser necesario, gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión del vehículo de inversión y de las sociedades participadas

j. control de gestión de riesgos y activos y de cumplimiento de la normativa aplicable.

k. supervisión del cumplimiento de las obligaciones legales y formales que les correspondan.

l. establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con los vehículos de inversión y sus inversiones

m. la determinación del momento de liquidación o venta del vehículo de inversión o de la transmisión de los activos en su conjunto.

Por lo tanto, se debe entender que, la rentabilidad y la viabilidad de los vehículos de inversión y, por ende, de las SOCIMIs inversoras, vendrá delimitada

(i) por la capacidad de la Gestora de ofrecer alternativas de inversión

(ii) por las decisiones adoptadas por el Comité de Inversión de cada SOCIMI inversora y sus Consejos de Administración; y

(iii) por la capacidad de la Gestora de optimización de recursos en la gestión de los activos que le ha sido encomendada en virtud del Contrato de Gestión firmado

En relación a los mencionados Contratos de Gestión es necesario indicar las siguientes características:

- Duración:

  Las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión son calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose el devengo a partir la suscripción de los mismos, y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I / Assets II, salvo resolución previa de mutuo acuerdo entre las Partes (Assets I, Assets II o INREP). A estos efectos, Assets I / Assets II se han constituido con duración indefinida.

  Adicionalmente, la Gestora podrá resolver el Contrato de Gestión en el supuesto de que: (i) los accionistas de las SOCIMIS inversoras dejen de controlar, directa o indirectamente, al menos el cincuenta y un (51) por ciento de Assets I / Assets II; o (ii) algún accionista de las SOCIMIS inversoras controle al menos un cincuenta y uno (51) por ciento de las SOCIMIS inversoras. En estos supuestos, la Gestora tendrá derecho a percibir de Assets I / Assets II o de sus sociedades participadas (en caso de existir) una indemnización equivalente al importe que debiera haber percibido de las mismas en concepto de Comisión de Gestión y Comisión de Inversión durante doce (12) meses, tomando como base de cálculo a dichos efectos el volumen de inversión bajo gestión en el momento de cese. (Véase más adelante el detalle de las comisiones del Contrato de Gestión).

- Exclusividad:

  Durante el Periodo de Inversión (véase definición incluida en el apartado "Aspectos relativos a la política de inversión establecidos en los Contratos de Gestión" que sigue a continuación), la Gestora no podrá prestar servicios de asesoramiento relacionados con la inversión en locales comerciales de similares características (esto es, locales comerciales en ubicaciones "prime" que requieran gestión de valor añadido). Sin perjuicio de lo anterior, la Gestora no estará sujeta a otras obligaciones de exclusividad en relación con la promoción, el asesoramiento o la gestión de otras sociedades de inversión inmobiliaria con políticas de inversión distintas a la anterior, pudiendo la Gestora, sus empleados o sus afiliadas promover, asesorar o gestionar sociedades de inversión inmobiliaria (o de otra naturaleza) pudiendo retener cualquier ingreso o beneficio en este sentido, siempre y cuando la Gestora siga prestando sus servicios con diligencia a Assets I y Assets II.

- Penalización:

  Con el objeto de minimizar los riesgos derivados de externalizar las funciones de gestión de los vehículos de inversión, los propios contratos de gestión suscritos establecen una serie de cláusulas de cese que permiten la cancelación automática de los contratos y el cese de la Gestora en el caso de que alguna de las siguientes situaciones pudiera llegar a producirse:

  - un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las responsabilidades asumidas,
  - el incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas,
  - la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Gestora,
  - un cambio en el equipo ejecutivo o ejecutivos claves que toman las decisiones y gestionan las inversiones, y
  - negligencia u otro tipo de incumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad por parte de la Gestora.

  Así pues, tal y como establecen los contratos de gestión, la Gestora podrá ser cesada en los siguientes supuestos:

  - cese con causa: La Gestora cesará en el caso de adoptarse un acuerdo ordinario de accionistas, directamente derivado de un supuesto de causa (entendiéndose por causa, entre otros, (i) cualquier incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones establecidas en los contratos de gestión; o (ii) declaración concursal de la Gestora) o (iii) salida de un Ejecutivo Clave (entendida como una salida definitiva o como la no dedicación del tiempo necesario para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones) sin que se haya acordado su sustitución, produciéndose la resolución de la relación en el momento en que se comunique a la Gestora la decisión tomada en el acuerdo ordinario de accionistas.

*Aspectos relativos a la política de inversiones establecidos en los Contratos de Gestión:*

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST VII, ascienden a la cantidad de 13.725.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 13.725.000 euros que suponen el 100% de lo comprometido.

En los Contratos de Gestión suscritos se establece que "*será la Gestora la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición, arrendamiento y enajenación de activos por parte de la Sociedad o de las Sociedades Participadas*"; no obstante, se recoge que deberá ser el Comité de Inversiones de cada uno de los socios de Assets I y Assets II el que deberá aprobar y someter al acuerdo del Órgano de Administración de los Socios la citada inversión, para su autorización.

En relación con las desinversiones, los Contratos de Gestión establecen que la Gestora tendrá entre sus funciones la determinación del momento y las circunstancias óptimas para llevar a cabo la desinversión de los activos e informará sobre dicha intención de desinvertir al Comité de Inversión. Una vez tomada la decisión por parte de este último, será finalmente el Consejo de Administración de cada SOCIMI inversora quien decida si se llevará a cabo o no la desinversión presentada por la Gestora.

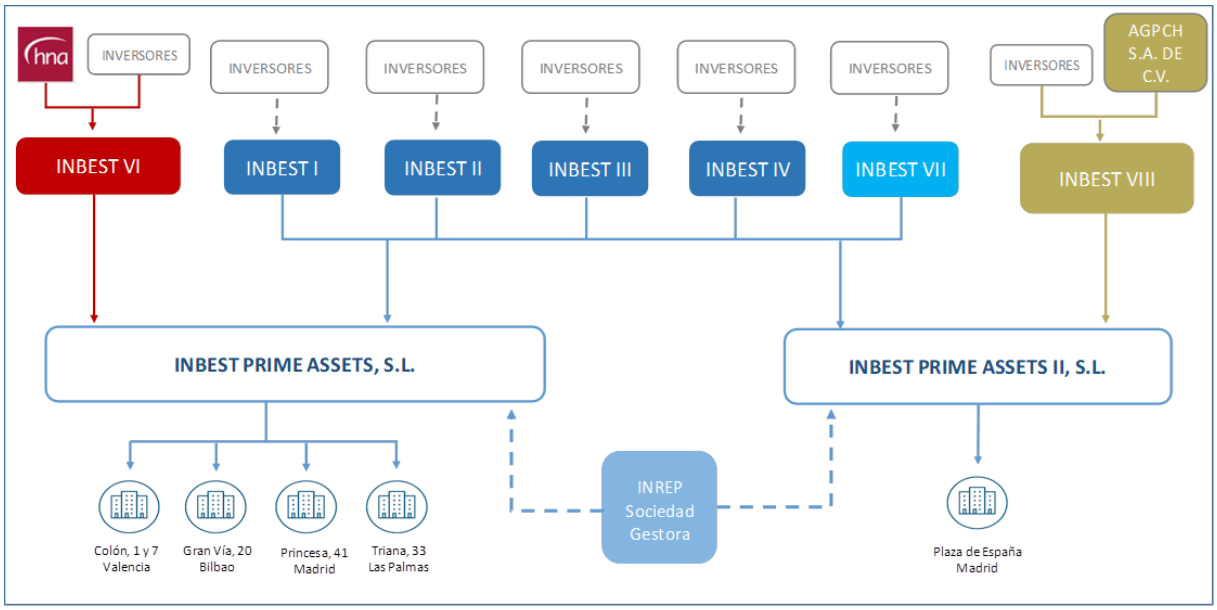
Asimismo, se establece que Assets I y Assets II no invertirán más de un 15% de los compromisos totales en un determinado activo, salvo que una transacción que conlleve mayor concentración sea aprobada por los Comités de Inversión de los Socios. Finalmente, se establece que, salvo autorización de los Comités de Inversión de los Socios, la financiación media de Assets I y Assets II no superará, una vez superado el "Periodo de Inversión", el 60% calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones. Para las operaciones realizadas ya se ha obtenido la pertinente autorización tanto de los Comités de Inversión como de los Consejos de Administración.

El Período Inversión (el "Período de Inversión") comenzó el 8 de febrero de 2018 (Fecha del Cierre Inicial) y concluirá en la primera de las siguientes fechas:

- el tercer (3er) aniversario del Cierre Final (que se estima aproximadamente el 31 de diciembre de 2022 y, en cualquier caso, no más tarde del 8 de febrero del 2023).
- la fecha en que se hayan desembolsado todos los Compromisos de Inversión (el objetivo marcado son 215 millones de euros) y no queden pendientes Compromisos no Desembolsados, o
- la fecha en la que se considere finalizado el Período de Inversión debido a una salida de Ejecutivo Clave con arreglo a lo establecido en la cláusula 19 de este Contrato.

De acuerdo al contrato de gestión formalizado la Fecha de Cierre Final será la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo por un importe equivalente a 215 millones de euros; esto es en junio de 2021.

A modo resumen, en el siguiente cuadro se observa, a fecha del presente Documento, la estructura de las distintas partes intervinientes en el modelo de negocio global de las cuatro SOCIMIs inversoras, los vehículos de inversión y la Gestora:




La Gestora deberá contar en todo momento con los medios humanos y materiales necesarios para desarrollar las funciones encomendadas con arreglo a los más altos estándares de calidad. Los principales recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones son:

- **Francisco Javier Basagoiti Miranda– Presidente & Socio Fundador:** Tal y como se describe en el apartado 2.23.1.6 del presente Documento, existe un conflicto de interés debido a que D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente y/o consejero ejecutivo de los Consejos de Administración de INBEST VII y del resto de SOCIMIs inversoras, es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora (70% de participación indirecta) y es administrador de los vehículos de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST VII.

  Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) que gestiona las SOCIMIS CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a las SOCIMIs inversoras. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 aprobaron la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

- **Ana Granado Lapuente– Directora General**

- **Jorge Betegón Alonso– Director de Inversiones SOCIMIs**

El perfil profesional de estas personas se detalla en el apartado 2.18.2 de este Documento.

*Comisiones a percibir por la Gestora en el ejercicio de sus funciones*

Se describen a continuación los distintos tipos de comisiones a los que tiene derecho la Gestora en función de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II. De cara a facilitar el entendimiento del cálculo de estas comisiones se expone un ejemplo numérico tras la descripción de la comisión a título meramente ilustrativo. Las premisas utilizadas en el ejemplo elaborado son las siguientes:

| | |
|---|---|
| Fecha inicial: | 2018 |
| Período de inversión (3 años): | 2020 |
| Compromiso total de inversión: | 50.000.000 euros |
| Financiación: | 50.000.000 euros |
| Coste adquisición activo: | 100.000.000 euros |
| Precio venta activo año 2021: | 160.000.000 euros |
| Beneficios Globales: | 60.000.000 euros |
| Retorno preferente (TIR Pre C.E > 7%) | 7,00% |

**Hipótesis asumidas:**

| | |
|---|---|
| CAPEX | 0 euros. |
| El 100% de las inversiones se realizan desde el principio del año 1. | |
| Ingresos anuales por rentas | 2.500.000 euros |
| La amortización de la financiación | 100% Bullet |
| El tipo de interés | 0%. |

***Comisión de estructuración***

La Gestora percibirá por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión de estructuración equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición de la compraventa del activo de cada inversión efectuada. La comisión de estructuración será desembolsada por los vehículos de inversión, se calculará en el momento de realización de la inversión y se ajustará una vez concluya el desarrollo del proyecto en el supuesto de que el Coste de Adquisición finalmente sea diferente a lo inicialmente estimado.

Ejemplo:

De acuerdo con las premisas expuestas, el coste del activo sería 100.000.000 euros, luego esta comisión sería: 0,25% x 100.000.000 = 250.000 euros.

***Comisión de inversión***

La Gestora percibirá una retribución por los servicios prestados durante el Período de Inversión, equivalente al 1,25% anual calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST VII, ascienden a la cantidad de 13.725.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 13.725.000 euros que suponen el 100% de lo comprometido.

La cláusula 10.3 del contrato de gestión establece lo siguiente: *"se computarán como base para el cálculo de la Comisión de Inversión los Compromisos de Inversión suscritos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial (8 de febrero de 2018) como si hubieran sido suscritos en la fecha de Cierre Inicial, debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Inversión".*

Ejemplo:

De acuerdo con las premisas expuestas, el compromiso total de inversión ascendería a 50.000.000 euros. Dado que es una comisión anual que se percibe durante el Periodo de Inversión (de 2018 a 2020 en el ejemplo), el montante total de esta comisión sería:

Año 2018 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

Año 2019 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

Año 2020 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

***Comisión de gestión***

En función de los servicios contratados, la Gestora percibirá de los vehículos de inversión como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, una Comisión de Gestión igual al 1,25 % anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones efectuadas por los Socios del vehículo de inversión o por el propio vehículo de inversión menos el Coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertida y a las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de las Inversiones. El cálculo de la Comisión de Gestión se realizará tomando como base importes provisionales, de modo que al inicio de cada semestre se realizarán los ajustes correspondientes sobre la base utilizada para el cálculo del semestre anterior. La comisión de gestión se devengará desde la formalización del correspondiente contrato de arras o del contrato privado de compraventa vinculado a cada inversión.

Se entenderá por Coste de Adquisición el coste de adquisición de una inversión, incluyendo, sin carácter limitativo, a efectos aclaratorios, cualquier gasto relacionado con dicha adquisición, impuestos, tasas, obras de adecuación, CAPEX, asesores, obtención de licencias, etc.

*Ejemplo*

De acuerdo con las premisas expuestas, el activo se vendería en el ejercicio 2021. Dado que es una comisión equivalente al 1,25 % anual del Coste de Adquisición de las Inversiones durante el periodo de gestión, el montante total de esta comisión sería:

Año 2018 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2019 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2020 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2021 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

***Comisión de éxito***

Será un importe equivalente al 20% de los beneficios globales (véase ejemplo a continuación) de Assets I y de Assets II (que no tendrán en cuenta la propia comisión de éxito a efectos de determinación de las pérdidas), siempre y cuando se hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el "Retorno Preferente".

El "Retorno Preferente" equivale a un interés del 7% anual (compuesto anualmente y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe del Compromiso de Inversión desembolsado en cada momento y no reembolsado previamente a los Accionistas en concepto de distribuciones (excluyendo, a efectos de calcular el retorno preferente, los importes satisfechos en concepto de comisión de éxito).

Ejemplo

| **Cifras en euros** | **01/01/2018** | **01/01/2019** | **01/01/2020** | **31/12/2021** | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cálculo del Hurdle** | | | | | |
| Inversión | (100.000.000) | - | - | - | |
| Ingresos por renta | 2.500.000 | 2.500.000 | 2.500.000 | 2.500.000 | |
| Comisiones de estructuración, inversión y gestión | (2.125.000) | (1.875.000) | (1.875.000) | (1.250.000) | |
| Precio de venta para obtener TIR 7% | - | - | - | 112.660.000 | |
| Financiación obtenida | 50.000.000 | - | - | - | |
| Amortización de dicha financiación | - | - | - | (50.000.000) | |
| Interés | - | - | - | - | |
| **Cash flow del vehículo** | **(49.625.000)** | **625.000** | **625.000** | **63.910.000** | |
| | | | | | |
| **Cash Flow para el inversor** | **(50.000.000)** | **-** | **-** | **65.535.000** | |
| TIR antes de la Comisión de Éxito | 7,00% | | | | |
| | **01/01/2018** | **01/01/2019** | **01/01/2020** | **31/12/2021** | **TOTAL** |
| **Cuenta de pérdidas y ganancias** | | | | | |
| Ingresos por renta | 2.500.000 | 2.500.000 | 2.500.000 | 2.500.000 | **10.000.000** |
| Comisiones de estructuración, inversión y gestión | (2.125.000) | (1.875.000) | (1.875.000) | (1.250.000) | **(7.125.000)** |
| Plusvalía del activo (momento de la venta) | | | | 60.000.000 | **60.000.000** |
| *Precio de compra* | *(100.000.000)* | | | | |
| *Precio de venta* | | | | *160.000.000* | |
| Intereses | - | - | - | - | - |
| **Beneficio global** | 375.000 | 625.000 | 625.000 | 61.250.000 | **62.875.000** |
| | | | | | |
| **Cálculo de la comisión de éxito** | | | | | |
| Beneficio global | | | | | 62.875.000 |
| Comisión de éxito (20%) | | | | | 20% |
| Comisión de éxito (euros) | | | | | 12.575.000 |

La liquidez obtenida por Assets I o Assets II con ocasión de las desinversiones, de la actividad de dichos vehículos o por la percepción de intereses o dividendos u otros ingresos procedentes de las inversiones (las "Distribuciones") se distribuirán en el siguiente orden de prelación (las "Reglas de Prelación"):

- En primer lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, hasta que hayan recibido un importe igual a los Compromisos de Inversión desembolsados por cada accionista.

- En segundo lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, hasta que hayan recibido un importe equivalente al Retorno Preferente.

- En tercer lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, a prorrata de su participación, un 20% de las Distribuciones (véase Glosario de definiciones al inicio de este Documento) y un 80% a la Gestora en concepto de

Comisión de Éxito hasta que la Gestora haya recibido un importe equivalente al 20% de los Beneficios Globales.

- En cuarto lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, a prorrata de su participación, un 80% de las Distribuciones y un 20% a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito

A fecha del presente Documento, las comisiones devengadas por la Gestora, derivadas de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II son las siguientes (importes sin I.V.A.):

| Comisiones (cifras en euros) | Assets I | Assets II |
|---|---|---|
| Comisión de estructuración 2018 | 253.417 | - |
| Comisión de inversión 2018 | 596.175 | 527.968 |
| Comisión de gestión 2018 | 536.743 | - |
| Comisión de estructuración Colón (2019) | 240.649 | - |
| Comisión de inversión 2019 | 1.020.713 | 900.326 |
| Comisión de gestión 2019 | 2.897.828 | - |
| Comisión de gestión 2020 | 2.495.471 | 4.186.216 |
| Comisión de inversión 2020 | 1.683.696 | 1.493.089 |
| Comisión de estructuración Plaza España (2020) | - | 437.500 |
| Comisión de éxito | - | - |
| Otras comisiones 2020 | 1.095.643 | 971.608 |
| | **10.820.335** | **8.516.707** |

A 31 de diciembre de 2020 Assets I ha refacturado los gastos en concepto de comisión de inversión correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019 a Assets II por un importe de 527.968 euros y 900.326 euros respectivamente. A efectos de este Documento estas refacturaciones se presentan ya registradas como comisiones de Assets II.

A este respecto, es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la "comisión de gestión" y la "comisión de éxito" (esta última aún no devengada), mientras que el resto de las comisiones ("comisión de estructuración" y "comisión de inversión") se registran en balance. Véanse los apartados 2.12 para un desglose de esas comisiones y cómo las mismas se han registrado en los estados financieros de Assets I y Assets II al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

*2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.*

**Activos de Assets I**

A fecha del presente Documento, la cartera de activos de Assets I está compuesta por edificios y locales comerciales (salvo las plazas de aparcamiento ubicadas bajo el local comercial de la calle Colón 1 y el edificio de oficinas ubicado en la calle Colón, 7 de Valencia).

Las características principales de cada inmueble se muestran a continuación:

| Activo | Tipología de activo | Superficie comercial (m2) |
|---|---|---|
| Princesa, 41 (Madrid) | Comercial | 3.384 |
| Gran Vía, 20 (Bilbao) | Comercial | 5.487 |
| Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento) (Valencia) | Comercial | 8.782 |
| Colón, 7 (Valencia) | Oficinas | 1.878 |
| Triana, 33 (Las Palmas) | Comercial | 1.073 |

Calle Princesa, 41, Madrid



El local se encuentra ubicado en el distrito de Moncloa-Aravaca, dentro del barrio de Argüelles (de poder adquisitivo medio-alto) con excelentes comunicaciones. Forma parte de un complejo edificatorio formado por diez fincas registrales unidas formando entre sí un único local compuesto de plantas baja y primera, ambas con acceso desde la calle. Las plantas restantes (que no son propiedad de Assets I) son las plantas tercera y cuarta del edificio, con un uso terciario, y la planta quinta, con un uso residencial. Tiene además tres plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento privado asociado al uso residencial y de oficinas de las plantas superiores.

El local admite gran cantidad de usos, aunque debido a su gran dimensión y morfología se considera como uso mayoritario el de grandes superficies comerciales.

- El edificio se encuentra en buen estado de conservación. Al principio, se encontraba arrendado al 100% a El Corte Inglés, S.A. El contrato suscrito con El Corte Inglés, S.A. tenía una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha a partir de la cual la Sociedad comenzó la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores. En ese sentido, la Sociedad ya ha formalizado sendos contratos de arrendamiento con una entidad financiera (BBVA) y con Ecosuper Alimentación, S.L. (Alcampo), devengándose las rentas desde abril de 2020 y mayo de 2021, respectivamente.

En cuanto al contrato celebrado con el BBVA señalar que se trata de un contrato con una duración de 5 años de obligado cumplimiento para ambas partes a contar desde la fecha de entrega del local (1 de octubre de 2019), tras lo cual el contrato se prorrogará por periodos anuales de obligado cumplimiento para el arrendador (hasta un máximo de 15 prórrogas) salvo notificación por escrito y con 6 meses de antelación a la finalización del plazo inicial o cualquiera de las prórrogas, por parte del arrendatario de

su voluntad de no renovarlo. En cuanto a la renta se establece una carencia de 6 meses y una renta escalonada (504.000 € primer año, 576.000 segundo año y 648.000 tercer año). A partir del cuarto año la renta se actualizará a IPC, si bien se prevé una revisión extraordinaria en el año 12 (IPC + 3%). En cuanto a los gastos, los gastos de comunidad y tasa de basuras son a cargo del arrendatario, siendo el IBI a cargo del arrendador.

Por lo que respecta al contrato celebrado con Ecosuper Alimentación, S.L. (Alcampo), se trata de un contrato con una duración de 40 años a contar desde los 4 meses desde la fecha de entrega del local o desde la apertura del local al público (13 de noviembre de 2020), lo que antes ocurra, siendo los 10 primeros de obligado cumplimiento para ambas partes, transcurridos los cuales el arrendatario podrá desistir libremente, siempre que lo notifique fehacientemente al arrendador con una antelación de, al menos 6 meses. No obstante, si transcurridos los 10 años el arrendatario no se pronuncia, el periodo de obligado cumplimiento se verá prorrogado por un periodo adicional de otros 5 años. En cuanto a la renta se establece una renta escalonada (456.000 € primer año, 480.000 € segundo año, 504.000 € tercer año y 528.000 € el cuarto año). A partir del cuarto año la renta se actualizará a IPC. En cuanto a los gastos, los gastos de comunidad y tasa de basuras son a cargo del arrendatario, siendo el IBI a cargo del arrendador.

Finalmente, indicar que con fecha 2 de agosto de 2018, Assets I suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Gran Vía, 20, Bilbao



La propiedad está situada en la Gran Vía Don Diego López de Haro, 20, en el Distrito de Abando, dentro del barrio de Ensanche. Junto a la manzana donde se ubica el edificio se encuentran la estación de trenes de Abando, el Museo Guggenheim Bilbao, La Torre Iberdrola o el Palacio Euskalduna, entre otros. Se trata de un entorno urbano residencial caracterizado por la presencia de edificios plurifamiliares entre medianeras en altura. La zona del Ensanche cuenta con las tiendas más amplias y elegantes de la ciudad. El tramo donde se ubica el edificio es peatonal y con excelentes comunicaciones de transporte público. El poder adquisitivo de la zona está calificado como “alto”.

El edificio posee un sótano (destinado a cuartos técnicos e instalaciones) y seis plantas sobre rasante destinadas a uso comercial todas ellas.

El edificio se encuentra en buen estado de conservación. En la actualidad se encuentra arrendado al 100% a El Corte Inglés, S.A. El contrato de alquiler tiene una duración de obligado cumplimiento de 20 años, para la Sociedad, a contar desde el 2 de agosto de 2018, es decir, hasta el 2 de agosto de 2038. El arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato en las llamadas “ventanas de salida”,

preavisando de forma fehaciente al arrendador. Estas "ventanas de salida" se han establecido a la finalización de los siguientes años:

- Cuarto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2022
- Octavo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2026
- Decimosegundo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2030
- Decimosexto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2034.

La renta anual a la fecha del presente Documento ascendió a 2,8 millones de euros para el primer año; 2,9 millones de euros para el segundo, 3 millones de euros para el tercer año y 3,15 millones de euros para el cuarto año. A la finalización del cuarto año la renta se actualizará anualmente en el IPC; si bien, al finalizar el octavo año tendrá lugar una actualización extraordinaria, que incrementará la renta en el IPC de ese momento más 3 puntos porcentuales (3%).

Esta renta se ha fijado en concepto de renta triple neta. La rentabilidad triple neta consiste en que el arrendatario se hace cargo de todos los gastos e impuestos derivados del inmueble (gastos de comunidad de propietarios, mantenimiento y conservación del inmueble, así como la contratación de seguros de contenido, impuestos, tasas, etc.), además del pago de la renta mensual.

El contrato de arrendamiento con El Corte Inglés contiene las penalizaciones que se detallan a continuación:

- El incumplimiento de la obligación de que el arrendatario destine el inmueble para un uso distinto al indicado en el contrato, salvo autorización previa, se entenderá como causa de resolución de pleno derecho a instancias del arrendador, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones imputables que procedan,

- La falta de pago de una mensualidad de la renta, constituye condición resolutoria expresa del contrato de alquiler.

- El retraso del pago de la renta, devengará un interés anual de demora a favor del arrendador del 5%.

- En caso de desistimiento del arrendatario o de la resolución del contrato por causas imputables al arrendatario, con anterioridad a las "ventanas de salida" establecidas en contrato, el arrendatario abonará al arrendador una cantidad equivalente a la renta no vencida (utilizando para su cálculo la renta vigente en dicho momento), incluyendo tasas e impuestos, junto con los gastos de comunidad que se devenguen desde el momento del desistimiento hasta la fecha de las "ventanas de salida" establecidas.

- En caso de que el arrendatario no diera cumplimiento a la devolución del inmueble en el tiempo y forma indicados en el contrato, el arrendatario, mientras continúe ocupando el inmueble y hasta la ejecución de su definitivo lanzamiento, será penalizado con el devengo de dos veces la renta diaria vigente en ese momento. En caso de existir pérdidas o daños, la indemnización correspondiente, se sumará al importe de la penalización.

Finalmente, indicar que con fecha 2 de agosto de 2018, Assets I suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Calle Colón 1 y Colón 7, Valencia



Tras Madrid y Barcelona, Valencia y su área metropolitana suponen una de las principales conurbaciones más importantes del país (1,6 millones de habitantes).

Los alrededores de la propiedad son de marcado carácter comercial y administrativo, combinado con viviendas en plantas altas de edificios. La calle Colón es el principal eje comercial de la ciudad y alrededor de la misma se encuentran calles de alto interés consideradas "High Street". La propiedad es un conjunto de inmuebles situados en el céntrico enclave de la calle Colón:

- El número 1 es un local comercial que forma parte de un edificio de 9 alturas destinado a oficinas y parte comercial. La superficie comercial está distribuida en 5 plantas.
- 84 plazas de aparcamiento bajo rasante
- El número 7 (destinado a oficinas) tiene la particularidad de tener el acceso a través de una servidumbre de paso en el edificio de Colón, 1.

Los inmuebles se encuentran en buen estado de conservación. En la actualidad se encuentra arrendado al 100% a El Corte Inglés, S.A. El objeto del contrato de arrendamiento es la superficie comercial ubicada en la Calle Colón, 1, las 84 plazas de aparcamiento ubicadas bajo rasante y el edificio de oficinas ubicado en la Calle Colón, 7. En el momento de la adquisición de los activos se acordó con el arrendatario el compromiso de su salida el 28 de febrero de 2021, si bien se ha firmado una nueva adenda en la que finalmente el arrendatario se compromete a liberar parte de la superficie del local antes del 1 de marzo de 2022. Antes de dicho momento el actual arrendatario debe desocupar el edificio de oficinas, las plazas de aparcamiento y una superficie aproximada de 5.770 metros cuadrados del edificio comercial.

La duración de obligado cumplimiento (salvo para los activos que se han enumerado) será de 20 años a contar desde el 28 de febrero de 2019; es decir, hasta el 28 de febrero de 2039. No obstante, el arrendatario puede resolver anticipadamente el contrato en las llamadas "ventanas de salida", preavisando de forma fehaciente al arrendador, con 6 meses de antelación. Estas "ventanas de salida" se han establecido a la finalización de los años sexto (ie, antes del 28 de febrero de 2025), décimo (ie, antes del 28 de febrero de 2029), decimocuarto (ie, antes del 28 de febrero de 2033) y decimoséptimo (ie, antes del 28 de febrero de 2036). La renta anual ascendió a 3,6 millones de euros hasta el pasado el 28 de febrero de 2021. Durante los dos próximos años (es decir, hasta el 28 de febrero de 2023) la renta

pactada es de 3 millones de euros. A partir del 28 de febrero de 2023 la renta será de 3,6 millones de euros y será actualizada con el Índice de Precios al Consumo (IPC).

El contrato de arrendamiento con El Corte Inglés contiene las penalizaciones que se detallan a continuación:

- El incumplimiento de la obligación de que el arrendatario destine el inmueble para un uso distinto al indicado en el contrato, salvo autorización previa, se entenderá como causa de resolución de pleno derecho a instancias del arrendador, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones imputables que procedan,

- La falta de pago de una mensualidad de la renta constituye condición resolutoria expresa del contrato de alquiler.

- El retraso del pago de la renta devengará un interés anual de demora a favor del arrendador del 5%.

- En el contrato de alquiler se establece que en caso de desistimiento del arrendatario o de la resolución del contrato por causas imputables al arrendatario con anterioridad al plazo inicial (establecido para el 28 de febrero de 2039), el arrendatario abonará al arrendador una cantidad equivalente a la renta no vencida (utilizando para su cálculo la renta vigente en dicho momento), incluyendo tasas e impuesto, junto con los gastos de comunidad que se devenguen desde el momento del desistimiento hasta la fecha del plazo inicial (establecida para el 28 de febrero de 2039). Dicha penalización no se exigiría, en tanto en cuanto, el arrendatario emplee las "ventanas de salida" de cara a resolver anticipadamente en contrato.

- En caso de que el arrendatario no diera cumplimiento a la devolución del inmueble en el tiempo y forma indicados en el contrato, el arrendatario, mientras continúe ocupando el inmueble y hasta la ejecución de su definitivo lanzamiento, será penalizado con el devengo de dos veces la renta diaria vigente en ese momento. En caso de existir pérdidas o daños, la indemnización correspondiente, se sumará al importe de la penalización.

Finalmente, indicar que con fecha 28 de febrero de 2019 Assets I suscribió con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria




Inmueble situado en la calle Triana, número 33, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, consta de dos (2) plantas y ático de uso mixto, comercial y residencial. Se prevé reformar el local para destinarlo exclusivamente a uso comercial de modo que el local resultante se distribuirá en cuatro plantas; una bajo rasante y tres sobre rasante. Se trata de una calle peatonal, aunque en cuanto a las comunicaciones, tiene fácil acceso a través de transporte público y autopista.

Este inmueble se encontraba en mal estado de conservación, por lo que Assets I realizará las correspondientes reformas para su posterior arrendamiento. A pesar de la paralización de los plazos administrativos durante el estado de alarma, se ha avanzado con la tramitación urbanística, habiéndose obtenido el informe técnico favorable y, a fecha de este documento, la licencia de obra. Asimismo, próximamente van a iniciarse las obras de demolición y se ha avanzado con los proyectos de ejecución. A pesar de que la citada paralización de los plazos, como consecuencia del Covid-19 han producido un retraso en el calendario estimado de rentas, se están manteniendo conversaciones con inquilinos de primer nivel para su potencial arrendamiento, esperando devengar rentas en el primer trimestre de 2022

Con fecha 5 de septiembre de 2018 Assets I suscribió con Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Resumen de los principales contratos suscritos:

Tanto El Corte Inglés, BBVA, Ecosuper Alimentación, S.L. (Alcampo) como aquellos con quienes se está negociando actualmente, son operadores de primer nivel. A continuación, mostramos un cuadro resumen con los detalles principales de los contratos suscritos que se han detallado anteriormente:

| Activo | Superficie comercial (m2) | Renta Anual (€) | Fecha Contrato Arrendamiento | Fecha Final Contrato | Duración Contrato |
|---|---|---|---|---|---|
| Princesa, 41, Madrid (Inquilino 1) | 936 | 504.000 | 1-oct-19 | 1-oct-24 | 5 años |
| Princesa 41, Madrid (Inquilino 2) | 2.448 | 456.000 | 13-nov-20 | 13-nov-60 | 40 años |
| Gran Vía, 20, Bilbao | 5.487 | 2.800.000 | 02-ago-18 | 02-ago-38 | 20 años |
| Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento), Valencia | 8.782 | 3.600.000 | 28-feb-19 | 28-feb-39 | 20 años |
| Colón, 7, Valencia | 1.878 | | 28-feb-19 | 28-feb-39 | 20 años |
| Triana, 33, Las Palmas | 1.073 | - | - | - | - |

Pólizas de seguros

Cada activo cuenta con una póliza de seguro de Todo Riesgo Daño Material contratada con RSA Luxembourg, S.A. Sucursal en España que cubre daños materiales, continente. Asimismo, cubre la pérdida de alquileres (salvo en Triana 33). La cobertura para el total de los mencionados activos asciende a 35,3 millones de euros. Las pólizas tienen duración anual y son renovadas cada año.

Adicionalmente, se han formalizado pólizas de seguro de responsabilidad civil con RSA Luxembourg, S.A. Sucursal en España para los inmuebles ubicados en Valencia y con Royal & Sun Alliance Insurance plc, Sucursal en España para Princesa 41, Gran Vía 20 y Triana 33. Las pólizas tienen duración anual, son renovadas cada año y presentan una indemnización límite de 15 millones de euros.

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de las "Inversiones inmobiliarias", con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

La vida útil estimada de las construcciones es 80 años

**Activos de Assets II**

Edificio España




Assets II formalizó el 31 de enero de 2019 un contrato privado de compraventa de un activo. El precio de compraventa fijado para los locales comerciales asciende a 160 millones de euros, de los que 16 millones de euros fueron entregados en concepto de pago anticipado Se trata de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y está formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. Las fincas se encuentran libres de arrendatarios, precaristas y cualesquiera ocupantes de todo tipo. El inmueble se encuentra en obras y está ubicado en pleno centro de Madrid, regulado por las Condiciones Específicas de la zona 1 "Protección del Patrimonio Histórico" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. La Sociedad ha alcanzado un acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid para la remodelación parcial de las calles que delimitan el edifico España.

Adicionalmente, el contrato de compraventa recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora mediante la cual se establece que, si se produjera el incumplimiento del contrato por parte de esta como consecuencia de una sentencia estimatoria firme de la petición de demanda existente de un tercero, al cual se le obligaría a transmitirle la propiedad del inmueble, la parte Vendedora se obliga a reponer a Inbest Prime Assets II, S.L. el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa.

Con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España por un importe de 160 millones de euros que se encuentran íntegramente pagados.

Concretamente el edificio se ubica entre la Gran Vía y la Calle Princesa, enfrente de la Plaza de España, la cual es uno de los principales núcleos de la ciudad y constituye un lugar muy frecuentado, aunque actualmente se encuentra en obras. El Edificio España es el octavo edificio más alto de la capital española y conforma junto con el rascacielos vecino Torre de Madrid uno de los conjuntos arquitectónicos más importantes de la ciudad. Actualmente en dicho edificio se ubica el hotel Riu Plaza España, inaugurado en el verano de 2019. Es un edificio que destaca en la Plaza de España por su gran fachada simétrica de unos 150 metros de ancho revestida de piedra artificial. El edificio tiene 29 plantas por encima del nivel de la calle y la planta baja; bajo rasante cuenta con dos plantas sótano y una entreplanta (ésta última se encuentra entre la planta baja y el sótano 1, que en su parte izquierda se sitúa a nivel de calle). Se trata de un edificio (a día de hoy dividido en dos fincas registrales) que cuenta con dos zonas diferenciadas espacialmente y por su uso: una zona destinada al hotel RIU y otra zona comercial que se desarrolla en las plantas inferiores sobre rasante (parte de la baja, primera y segunda), entreplanta de sótano 1, sótano 1 y sótano 2. Se establece que la zona comercial perteneciente a Assets II cuenta con una superficie total de 14.851 $m^2$ incluyendo los elementos comunes específicos y que la zona de usos privativo comercial comprende 13.923, 36 $m^2$.

A la fecha de este Documento existen tres procedimientos de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España, con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa, que se elevó a público el 24 de enero de 2020, de la superficie comercial del Edificio España:

- el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra": el pasado 30 de abril de 2019, el juzgado de primera instancia dictó sentencia en la que se declaraba no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y asimismo se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka recurrió dicha sentencia en apelación, presentándose oposición contra dicho recurso por parte del demandado. La Audiencia Provincial ha dictado sentencia rechazando el recurso de apelación interpuesto por Baraka y éste no ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Por tanto, la sentencia de la Audiencia Provincial ha devenido firme.

- el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", en el que el 11 de noviembre de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por cuya virtud se desestimó la demanda formulada por el grupo Baraka, absolviendo a las demandadas e imponiendo las costas al demandante. El Juzgado de 1ª Instancia admitió a trámite el recurso de apelación presentado por Baraka y la oposición formulada por Plaza España Development 19, S.L. (Riu), habiéndose elevado los autos a la Audiencia Provincial. Queda pendiente de señalar votación y fallo. Se debe mencionar que el Juzgado ya desestimó la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad; y

- el "Procedimiento Licencia": el 2 de diciembre de 2019 el grupo Baraka presentó demanda contencioso-administrativa frente a la resolución dictada el 15 de julio de 2019 por la Gerencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid (la "Licencia Urbanística"), ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo. La vista con los testigos que han sido admitidos como prueba ya se ha celebrado y las partes han presentado sus respectivos escritos. Se encuentra únicamente pendiente de sentencia.

El contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, una vez formalizada la compraventa, si finalmente las demandas de Baraka prosperasen, no se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II e INBEST VII, como comprador de los locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

Con fecha 28 de mayo de 2021 Assets II ha formalizado contratos de arrendamiento de 20 años de duración con el Grupo Inditex para el alquiler de más del 64% de la superficie comercial del activo ubicado en Gran Vía, 84 (Edificio Plaza de España, Madrid). La renta acordada representará un porcentaje variable de los ingresos por ventas con un mínimo garantizado correspondiente a un porcentaje de la renta variable del ejercicio precedente. Dicha renta comenzará a devengarse en 2022 una vez finalizadas las obras de remodelación de Plaza España, momento en el que se entregará el local al inquilino, y se realicen por el mismo las obras de acondicionamiento del local.

Con fecha 24 de enero de 2020 Assets II suscribió un préstamo sindicado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Pólizas de seguros

El activo cuenta con una póliza de seguro de Todo Riesgo Daño Material y de Responsabilidad civil contratada con ZURICH Insurance PLC, Sucursal en España. Ambas pólizas tienen una duración anual y son renovadas cada año.

La póliza de riesgo daño material cubre daños materiales, continente por un importe 8.723.264 euros. La póliza de responsabilidad civil presenta una indemnización general de 5.000.000 euros Las pólizas tienen duración anual y son renovadas cada año

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de las "Inversiones inmobiliarias", con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

La vida útil estimada de las construcciones es 80 años.

**Valoración de los activos inmobiliarios**

Los activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II a la fecha del presente Documento, así como su valoración al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con los informes de valoración realizados por CBRE y Savills con fecha 15 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021, respectivamente, son los siguientes:

| Activo | Tipología de activo | Valor de Mercado (€) | % sobre valor de mercado |
|---|---|---|---|
| Princesa, 41 (Madrid) | Comercial | 24.600.000 | 12,74% |
| Gran Vía, 20 (Bilbao) | Comercial | 70.410.000 | 36,44% |
| Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento) (Valencia) | Comercial | 91.252.000 | 47,23% |
| Colón, 7 (Valencia) | Oficinas | 1.777.000 | 0,92% |
| Triana, 33 (Las Palmas) | Comercial | 5.163.000 | 2,67% |
| **Total Assets I** | | **193.202.000** | **100%** |
| Edificio España (Madrid | Comercial | 164.850.000 | 100% |
| **Total Assets II** | | **164.850.000** | **100%** |

Los informes de valoración realizado por CBRE y Savills se encuentra adjuntos a este Documento en el Anexo V.

La valoración se ha llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) "Red Book".

Tras analizar las condiciones específicas de cada activo y para determinar el valor de mercado de los Activos Inmobiliarios, CBRE y Savills han llevado a cabo una valoración mediante el método de "Descuento de Flujos de Caja" (en adelante "DFC") para los activos de Princesa, 41 para Colón 1 y 7, para Triana, 33 y para Plaza España. Por otro lado, ha utilizado el método de "Capitalización de rentas" para Gran Vía, 20.

El método DFC se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante periodo determinado de tiempo (en este caso 10 años), considerando un valor residual de la propiedad al final del periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno objetivo considerada como correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo" caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

Los elementos críticos del método DFC son la determinación de los ingresos netos, el periodo sobre los que los flujos de caja están modelados, el enfoque a la terminación de los flujos de caja y la tasa de rendimiento objetivo a la que los flujos están descontados.

Este método ha sido contrastado con el método de comparación que consiste en analizar comparables de operaciones recientes y referencias de ofertas en el mercado, que permitan extrapolar a la propiedad objeto de valoración, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño y estado de conservación, a fin de conformar la opinión del valorador del valor de mercado. Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a la homogeneización de los precios unitarios de mercado obtenidos en base a una serie de parámetros como son superficie, ubicación y situación urbanística fundamentalmente, y, en segundo lugar, a la ponderación de dichos valores homogeneizados según la mayor o menor semejanza de los inmuebles comparados con el que es objeto de valoración. Dicha homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta la experiencia de CBRE y Savills en la valoración y comercialización de propiedades similares en la zona.

Finalmente, el método de "Capitalización de rentas" consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta de mercado a obtener por el inmueble considerado, a través de una tasa de capitalización, que

contempla por si misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado. Para la obtención de la renta media estimada de mercado se recurre al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble valorado, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (suelo técnico, falso techo, luminarias empotradas, sistemas de aire acondicionado, etc.) y las externas (exterior, metros de fachada y escaparate, estado de conservación, zonas verdes, plazas de aparcamiento... etc.).

La valoración de los activos arrendados se ha realizado basándose en las condiciones de los contratos de arrendamiento. Se ha considerado que se soportan los gastos comunes estimados del edificio y la parte proporcional del IBI durante los meses de vacío. Asimismo, se han estimado las rentas de mercado para los activos no arrendados o para los espacios que se liberan en los próximos ejercicios de acuerdo a los contratos de arrendamiento firmados a fecha de este Documento, y que han sido resumidos en el apartado 2.6.1 anterior.

CBRE y Savills han utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes en el método DFC durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) y asumiendo una rentabilidad de salida en el año 10. Dado que las premisas para cada activo varían, expondremos un cuadro a continuación.

El Valor de Mercado de cada activo se ha cotejado mediante los métodos de comparación, obteniendo una rentabilidad inicial neta y una rentabilidad equivalente, lo que muestra el potencial interés que tiene el inmueble.

| Activo | Población | Método de valoración | TIR | Rentabilidad inicial neta | Rentabilidad de salida | Rentabilidad equivalente |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Princesa, 41 | Madrid | DFC | 5,75% | 3,84% | 4,25% | n/a |
| Gran Vía, 20 | Bilbao | Capitalización de rentas | n/a | 4,13% | n/a | 4,10% |
| Colón, 1 | Valencia | DFC | 6,50% | 2,72% | 4,25% | n/a |
| Colón, 7 | Valencia | DFC | 8,00% | -1,60% | 5,50% | n/a |
| Triana, 33 | Las Palmas | DFC | 6,75% | -0,40% | 5,25% | n/a |
| Plaza España | Madrid | DFC | 5,75% | -4,74% | 3,50% | n/a |

*n/a: Información no aplicable debido al método de valoración empleado*

Las principales hipótesis empleadas han sido:

- TIR: se ha estimado atendiendo al uso del activo y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.

- Rentabilidad inicial neta o "Net Initial Yield": resultado de dividir el NOI ("Net Operating Income") del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.

- Rentabilidad de salida o "Exit Yield": para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del "Cash Flow" con una rentabilidad de salida, o "Exit Yield". La rentabilidad de salida, o "Exit Yield", aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado

basándose en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del "Cash Flow".

- Rentabilidad equivalente: equivalente a la TIR sin tener en cuenta el efecto del IPC ni el valor residual del inmueble.

- Coste adquisición: En las valoraciones se han descontado del valor bruto los costes de adquisición (compraventa) del activo, es decir, al valor bruto resultante de los cálculos se ha descontado el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados ("IAJD") correspondiente en cada Comunidad, los costes de notario y Registro, etc. De ese modo CBRE ha llegado al valor de mercado neto; esto es, el valor que se correspondería con la cuantía que pagaría un tercero por el activo, a lo que ese tercero tendría que sumar los impuestos y demás gastos de compraventa.

- Renta: Se ha estimado una renta en función de los actuales contratos de arrendamiento suscritos, teniendo en cuenta las particularidades de algunos de ellos, que han sido descritas en el apartado "Consideraciones especiales para algunos activos" a continuación. El valor de renta bruta estimada no refleja tanto los meses de carencia como los incrementos de renta por indexación a IPC u otros incentivos que puedan negociarse en futuros contratos.

*Consideraciones especiales para algunos activos*

Plaza de España: a efectos de valoración, se han basado en el proyecto registrado en planos aportados por Assets II, el cual es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones. Asimismo, para las rentas adoptadas en algunos de los locales se han utilizado negociaciones avanzadas que Assets II tenía en el momento de la valoración con unos inquilinos de alto nivel con los que están en negociación.

*2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.*

En este apartado es necesario considerar la disparidad existente entre los diferentes activos de Assets I y Assets II las características específicas de cada activo descrito en el apartado anterior 2.6.1:

- Princesa, 41, Madrid y Gran Vía, 20, Bilbao: estos contratos de arrendamiento son a largo plazo. El coste de puesta en funcionamiento a incurrir en el futuro en caso de no prorrogarse estos contratos actualmente en vigor (o en el caso de que se cancelase anticipadamente) es el coste habitual para espacios comerciales de su tamaño cuando quedan vacíos y hay que llevar a cabo una reforma para su entrega al siguiente operador (pintura, revisión de instalaciones, reparaciones varias, etc.).

- Colón 1, Valencia: La mencionada reforma integral se llevará a cabo a partir de marzo de 2022 para los 1.735 metros cuadrados que se ha acordado que el arrendatario actual desocupará en fecha 28 de febrero de 2022. La Sociedad tiene intención que los costes de acondicionamiento sean asumidos por el nuevo inquilino, motivo por el cual no se ha estimado coste alguno por cambio de arrendatario.

- Colón, 7, Valencia: Se ha acordado con el actual arrendatario del edificio de oficinas (El Corte Inglés) su salida el 28 de febrero de 2022. La Sociedad tiene intención que los costes de acondicionamiento sean asumidos por el nuevo inquilino, motivo por el cual no se ha estimado coste alguno por cambio de arrendatario.

- Triana, 33, Las Palmas: se prevé reformar este activo. Se estima entregar el local al operador seleccionado en 2021 para que pueda abrirse al público a principios de 2022. El coste estimado de la reforma pendiente a fecha del presente Documento asciende a 850.000 euros.

- Plaza España: actualmente está siendo acondicionado para su puesta en funcionamiento y su posterior puesta a disposición de los operadores. Se estima entregar los locales a los operadores una vez hayan finalizado las obras de la remodelación de Plaza España y los inquilinos acondicionen los locales para que puedan abrirse al público en el 2022.

*2.6.3. Información fiscal.*

Con fecha 5 de diciembre de 2019, el Accionista Único de la Sociedad, constituido en Junta General de Accionistas, acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. El 12 de mayo de 2020 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020 (véase Anexo I de este Documento). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el mismo de 12 de mayo de 2020.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Este apartado ha sido redactado sobre la base de la normativa y criterios administrativos en vigor a fecha del presente Documento que, por tanto, pueden verse modificados posteriormente e, incluso, con carácter retroactivo, por lo que es importante que cualquier inversor verifique con sus asesores la existencia de eventuales modificaciones.

Adicionalmente, no se trata de una descripción de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes ni puede considerarse que incluye las consecuencias fiscales para cualquier categoría de inversores. En consecuencia, es imprescindible que los inversores que tengan interés en adquirir acciones de la Sociedad consulten con sus asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

**a) Fiscalidad de las SOCIMI**

(i) <u>Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades</u>

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**IS**") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley; y (ii) aquellas Sociedades que, aun no siendo Sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En el apartado 2.23 de este Documento se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

- De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los

términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

- A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

- El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- El incumplimiento del requisito de mantenimiento en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en el punto anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

- Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

- El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

  En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria que consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

- El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

- A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias Sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.

- Existen reglas especiales para Sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, "ITP-AJD")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas Sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

**b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI**

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

*(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF")*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

*(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") con establecimiento permanente (en adelante, "EP").*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que

se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

*(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, "CDI") suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 regula el procedimiento para retener los intereses y dividendos obtenidos por no residentes sin mediación de establecimiento permanente derivados de la emisión de valores negociables, en el reparto de dividendos. De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, éste formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro

de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar a la Administración Tributaria el importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMI

*(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

*(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

*(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2018).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, por inversores que participen en el capital social de la entidad en, al menos, el 5%, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

En caso de resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, "IP")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto. No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se restableció la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando, por tanto, exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, volvió a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación.

A este respecto, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado prorrogó para el año 2018, la inaplicación de la mencionada bonificación. Sin embargo, a la fecha de publicación de este Documento la ausencia de Presupuestos Generales del Estado para 2019 ha imposibilitado la prórroga de la exención por el momento, si bien es previsible que esto ocurra antes de que finalice el ejercicio, y, por lo tanto, sea de aplicación en 2019 No se detalla en el presente Documento el régimen de este impuesto, siendo, por tanto, recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

*(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("Ley del IP"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen gradual que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica

anualmente este dato a efectos del IP.

*(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

*(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2018 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Con efectos 1 de enero de 2015, los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")

*(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

*(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

*(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades

fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (véase artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

El lector del presente Documento debe considerar que lo incluido en el presente artículo se trata de un resumen, pudiendo haber cuestiones específicas no contempladas que se recomendaría consultar con asesores fiscales.

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

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

De acuerdo al Contrato de Inversión suscrito entre los accionistas, INBEST VII y la Gestora, los activos inmobiliarios objeto de inversión serán "*principalmente, inmuebles comerciales ubicados en los ejes comerciales más importantes de Madrid, Barcelona o principales ciudades secundarias de España. Estos activos podrán ser inversiones «de primera calidad» o «de valor añadido», que requieran una promoción y gestión especializada, con el fin de arrendar y/o posteriormente vender las unidades finales a terceros*". Está previsto que se puedan captar 215 millones de euros en diversas ampliaciones de capital entre las SOCIMIS inversoras.

Los activos se mantienen en arrendamiento hasta la extinción del contrato por alguna de las partes. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizarán las posibles alternativas, y se elegirá a aquel operador que suponga una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas acorde a la situación del mercado inmobiliario, incluyendo la venta de los activos.

La Sociedad y el resto de los socios de Assets I y Assets II, junto con la Gestora han acordado un periodo de Inversión de 3 años a contar desde la fecha de cierre final. De acuerdo al contrato formalizado la fecha de cierre final: significará el primero de los siguientes acontecimientos que tenga lugar: (i) la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo por un importe equivalente a 215 millones de euros; o (ii) veinticuatro (24) meses desde el 8 de febrero de 2020 (Fecha de Cierre Inicial), con independencia de los compromisos finalmente obtenidos de los Accionistas. La Sociedad estimó

que la fecha de cierre final se produjese el 8 de febrero de 2020. Adicionalmente, se ha acordado que el periodo entre la inversión y la posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 10 años aproximadamente desde el inicio de actividades de la Sociedad (esto es, el 8 de febrero de 2028, aproximadamente).

Asimismo, se ha acordado para los accionistas de INBEST VII un "Retorno Preferente", cantidad equivalente a un interés anual del siete por ciento (7%) (compuesto anualmente y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe del Compromiso de Inversión desembolsado en cada momento y no reembolsado previamente a los accionistas (excluyendo, a efectos de calcular el Retorno Preferente, los importes satisfechos en concepto de Comisión de Éxito, véase apartado 2.6). A efectos del cálculo del Retorno Preferente no se tendrá en cuenta el impacto fiscal que pudiera aplicar a los accionistas de INBEST VII, refiriéndose por tanto a rentabilidades brutas.

De acuerdo a los Contrato de Gestión suscritos entre Assets I y Assets II y la Gestora, salvo autorización de los Comités de Inversión de los Socios, la financiación media de los vehículos de inversión no superará, una vez superado el Periodo de Inversión, el sesenta (60%) por ciento calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones.

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 se debe presentar una valoración independiente de las acciones de la Sociedad salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el Mercado.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna, puesto que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha realizado una serie de ampliaciones de capital todas al mismo precio unitario de un (1) euro por acción relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación, en concreto el 29 de diciembre de 2020 ampliaron en 2.375.000 acciones por importe de 2.375.000 euros, el 11 de febrero de 2021 ampliaron 855.000 acciones por importe de 855.000 euros y el 15 de abril de 2021 ampliaron 518.450 acciones por importe 518.450 euros (véase apartado 2.4 de este Documento).

En ese sentido, con fecha 8 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el de un (1) euro por acción.

Valoración de los activos inmobiliarios

El informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2020 de Assets I y Assets II realizado por CBRE y Savills con fecha 15 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021 se encuentra en el Anexo IV del presente Documento y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación. La valoración se ha llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) "Red Book". El detalle de los métodos de valoración empleados, así como las conclusiones alcanzadas por CBRE y Savills en sus informes han sido expuestos en el apartado 2.6.1 de este Documento.

## 2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

*2.7.1 Estrategia*

La Sociedad ha sido constituida con el fin de invertir, principalmente a través de vehículos de inversión como Assets I y Assets II, en una cartera de edificios y locales comerciales situados en las mejores zonas comerciales de las principales ciudades españolas, atendiendo a las oportunidades que se detecten en cada momento.

La captación de fondos de las SOCIMIs inversoras se estima que alcanzará los 215 millones de euros. A la fecha de este Documento los compromisos totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. Con el apalancamiento a largo plazo de los vehículos de inversión se intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas, valorando también, en su caso, la posibilidad de utilizar instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés. A 28 de febrero de 2021 Assets I y II presentan una deuda con entidades de crédito por un importe de 106.788.803 y 84.657.495 euros, respectivamente, lo que representa un Loan to Value (LTV) Corporativo del 56,17% y 51,38%. De los mencionados importes, la deuda adherida a los activos de Assets I y Assets II asciende a 100.977.979 euros y 85.000.000 euros, respectivamente; lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 53,12% y 51,56%, sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

*2.7.2 Ventajas competitivas*

Los factores claves del éxito de la Sociedad, corresponden entre otros:

- Formación de un portfolio con activos emblemáticos ubicados en los principales tramos comerciales de ciudades como Madrid, Bilbao, Valencia y Las Palmas convirtiéndose en uno de los players de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido ("value added") ya que son valores muy seguros, cuya exposición a las crisis cíclicas de la economía o el consumo en general es más limitada.

- Estrategia de gestión y comercialización activa basada en la creación de flagships con contratos de arrendamiento a largo plazo con operadores de primer nivel a fin de garantizar altos niveles de ocupación, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido (retorno preferente establecido en el 7%).

- La Gestora cuenta con un equipo con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, especializado en la estructuración de operaciones "value added" en el segmento de retail, tanto en High Street como en Parques de Medianas, mediante la adquisición y gestión de activos en zonas comerciales consolidadas para la creación de flagships y superficies comerciales con arrendatarios de primer nivel, lo que les permite detectar las mejores oportunidades de inversión y maximizar la creación de valor en los inmuebles en gestión.

  Los administradores, tanto de la Sociedad como de los vehículos de inversión, cuentan con una larga y exitosa trayectoria en la gestión de activos e inversiones y con una amplia red de contactos en el sector financiero e inmobiliario.

- La contratación de la Gestora facilita a la Sociedad el acceso y la habilidad para aprovechar oportunidades de inversión que cumplan con la política de inversión de la Sociedad, proporcionando, por lo tanto, ventajas competitivas sobre otros potenciales inversores y gestores inmobiliarios. Además, la Sociedad considera que el marcado conocimiento y

reputación de la Gestora en el mercado inmobiliario español permitirán a la Sociedad capitalizar las oportunidades que puedan presentarse.

**2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Si el emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlo con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.**

A la fecha de elaboración del presente Documento INBEST VII participa en los siguientes dos vehículos de inversión:

- Assets I con domicilio social en la calle Serrano 57, planta 4ª, de Madrid. Esta sociedad es propietaria de los activos descritos en el apartado 2.6.1 de este Documento. A la fecha de este Documento la Sociedad participa en el 3,18% del capital social de este vehículo de inversión.

- Assets II con domicilio social en la calle Serrano 57, planta 4ª, de Madrid. Esta sociedad es propietaria de los activos descritos en el apartado 2.6.1 de este Documento. A la fecha de este Documento la Sociedad participa en el 4,38% del capital social de este vehículo de inversión.

**2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares**

El Emisor no tiene dependencia en relación con patentes, marcas, derechos de propiedad intelectual, licencias o similares que afecten a su negocio. Todos los activos en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

**2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…)**

La Sociedad generará la práctica totalidad de sus ingresos a partir de los dividendos distribuidos por sus participaciones en Assets I y Assets II, por lo que la explicación de los distintos aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de analizar la diversificación de su negocio se debe trasladar a sus participadas. Adicionalmente, lo expuesto a continuación habrá de interpretarse bajo la parte proporcional que sobre dicha filial le corresponde a INBEST VII.

*Diversificación geográfica-*

La totalidad de los activos de Assets I y Assets II se encuentran ubicados en España; si bien presentan cierta dispersión geográfica a lo largo del territorio nacional. En concreto, los activos se encuentran localizados en Madrid, Bilbao, Valencia y Las Palmas.

*Clientes-*

Durante el ejercicio 2020 y a fecha del presente Documento el 90% de los ingresos de Assets I proceden de El Corte Inglés. No obstante, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 de este Documento, cada activo se encuentra ubicado en una ciudad distinta y, adicionalmente, se han formalizado diversos acuerdos con El Corte Inglés para que éste abandone en el corto y medio plazo algunas de las superficies que actualmente ocupa y así puedan ser arrendadas a nuevos operadores de primer nivel. Adicionalmente, a pesar de la elevada concentración, es necesario considerar la solvencia del mencionado arrendatario. Por último, indicar que en el espacio comercial de Gran Vía 20 (Bilbao), si bien el actual arrendatario es El Corte Inglés, éste comparte su espacio comercial con otros dos operadores de primer nivel.

Assets II, con fecha 28 de mayo de 2021 ha formalizado contratos de arrendamiento de 20 años de duración con Grupo Inditex, motivo por el cual el porcentaje de concentración de ingresos con El Corte Inglés disminuirá significativamente una vez se empiecen a devengar las rentas de los locales arrendados en 2022.

*Proveedores / Acreedores-*

Al 31 de diciembre de 2020 los proveedores se encuentran muy atomizados, excluyendo el contrato de gestión, siendo los más relevantes los servicios profesionales de asesores independientes de la Sociedad (asesores legales, valoradores independientes, asesor registrado y auditores). En relación con los gastos operativos incurridos cabe destacar los IBIs abonados a la Hacienda Pública y los seguros.

A este respecto, los gastos asociados al Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y Assets I, representaban, del total de "Otros gastos de explotación" de Assets I, un 57% al 31 de diciembre de 2020. En ese sentido es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la "comisión de gestión" y la "comisión de éxito" (esta última aún no devengada), mientras que el resto de las comisiones ("comisión de estructuración" y "comisión de inversión") se registran en balance. Véase apartado 2.6 para un detalle completo de todas las comisiones devengadas por la Gestora hasta la fecha de este Documento. Véase igualmente los apartados 2.12.1 y 2.13 para un desglose de esas comisiones y cómo las mismas se han registrado en los estados financieros de Assets I al 31 de diciembre de 2020.

A este respecto, los gastos asociados al Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y Assets II, representaban, del total de "Otros Gastos de Explotación" de Assets II, un 70% al 31 de diciembre de 2020.

## 2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento, todos los activos inmobiliarios de Assets I y Assets II tienen el certificado de eficiencia energética.

## 2.12. Información financiera

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019 (que corresponde al periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019), junto con la información financiera relativa a las cuentas anuales del ejercicio 2020, que se incorporan como Anexo II al presente Documento.

Dicha información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo al marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que es el establecido en el Código de Comercio y resto de legislación mercantil, Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2020 fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fechas 29 de mayo de 2020 y 12 de marzo de 2021, respectivamente, y, en los que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

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

*Información financiera de los ejercicios 2019 y 2020*

En el presente apartado se incorpora un resumen de la información financiera del periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 y del ejercicio 2020, tanto para la Sociedad como para los vehículos de inversión.

**INBEST VII**

***Balance (Activo)***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **-** | **9.400.625** |
| Inmovilizado intangible | - | 625 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | - | 9.400.000 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **6.199.146** | **4.011.621** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 695 | 36.469 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 132.278 |
| Periodificaciones | - | 8.022 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6.198.451 | 3.834.852 |
| **TOTAL ACTIVO** | **6.199.146** | **13.412.246** |

(*) auditado

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

El saldo que se observa en este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 corresponde:

- una línea de crédito que la Sociedad formalizó el 1 de febrero de 2020 con Assets II por importe de hasta 10 millones de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. No obstante lo expuesto, Assets II podrá cancelar el crédito total o parcialmente en cualquier momento, mediante el pago a INBEST VII de la totalidad o parte del saldo que presente en ese momento la cuenta corriente mediante la que se instrumenta el mismo. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 1.900.000 euros. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 114.075 euros.

- un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 16.700.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 7.500.000 de euros. Dicho préstamo fue formalizado entre INBEST VII junto con INBEST I, INBEST II ,

INBEST III e INBEST IV, con Assets II. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 18.203 euros.

*b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de este epígrafe ascendía a 3.834.852 euros y correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

***Balance (Pasivo)***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **5.150.292** | **11.948.916** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 5.160.800 | 2.758.597 |
| Prima de emisión | | 9.235.303 |
| Reservas | (3.094) | (18.795) |
| Resultado negativo de ejercicios anteriores | - | (7.414) |
| Resultado del ejercicio | (7.414) | (18.775) |
| **PASIVO CORRIENTE** | **1.048.854** | **1.463.330** |
| Deudas a corto plazo | 1.041.600 | 855.000 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 447.971 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 7.254 | 160.359 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **6.199.146** | **13.412.246** |

(*) auditado

*c) Capital escriturado y prima de emisión*

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social y la prima de emisión de la Sociedad era de 2.758.597 euros y 9.235.303 euros, respectivamente, representado por 11.993.900 acciones con un valor nominal de 0,23 euros cada una y una prima de emisión de 0,77 euros por acción. Todas las acciones son de la misma clase, y están totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos políticos y económicos.

*d) Deudas a corto plazo*

El importe registrado recoge el capital emitido pendiente de inscripción. Con fecha 10 de febrero de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de Capital Social mediante la creación de 855.000 nuevas acciones, de 0,23 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,77 euros por acción. El importe registrado a 31 de diciembre de 2019 recoge el Capital emitido que se encontraba pendiente de inscripción. Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de Capital Social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Del total, 1.041.600 euros ya se encontraban desembolsadas a 31 de diciembre de 2019.

*e) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

El importe se corresponde con préstamos con accionistas minoritarios cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2021.

***Cuenta de pérdidas y ganancias***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | - | 48.000 |
| Otros gastos de explotación | (7.414) | (187.616) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(7.414)** | **(139.616)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **-** | **120.841** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(7.414)** | **(18.775)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(7.414)** | **(18.775)** |

(*) auditado

*f) Otros ingresos de explotación*

El 1 de enero de 2020 INBEST VII suscribió un contrato de asesoramiento inmobiliario con Assets I y Assets II por un importe anual de 24.000 euros, respectivamente, ambos con vencimiento indefinido. El objeto de dicho contrato consiste, entre otras funciones, en el análisis y aprobación de las inversiones, contratos de arrendamiento y contratos de financiación propuestos por la Gestora.

*g) Otros gastos de explotación*

Este epígrafe recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

*h) Resultado Financiero*

Este epígrafe recoge fundamentalmente los ingresos financieros registrados como consecuencia del crédito y préstamo que mantiene, ver apartado a). Adicionalmente recoge un gasto financiero por importe de 42.465 euros como consecuencia de la deuda que mantiene con los accionistas minoritarios.

**ASSETS I y II**

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales de Assets I y Assets II correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020. Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2020 (véase Anexo III del presente Documento) fueron auditadas por PwC el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 27 de mayo de 2020 y 12 de mayo de 2021, respectivamente, tanto para Assets I como para Assets II, en los que no ha expresado una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

***Assets I***

***Balance (Activo)***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **206.003.690** | **204.877.290** |
| Inversiones Inmobiliarias | 191.307.512 | 191.055.112 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 13.360.000 | 12.410.000 |
| Inversiones financieras | 1.153.178 | 1.229.178 |
| Instrumentos financieros derivados | 183.000 | 183.000 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **3.549.778** | **5.183.338** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.070.882 | 1.973.762 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 1.040 | 500.954 |
| Periodificaciones a corto plazo | 885.898 | 856.049 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.591.958 | 1.852.573 |
| **TOTAL ACTIVO** | **209.553.468** | **210.060.628** |

(*) auditado

*a) Inversiones inmobiliarias*

Assets I es propietaria de los activos inmobiliarios que se exponen a continuación:

- Local comercial ubicado en la calle Princesa, 41 de Madrid: formalización del contrato de compraventa el día 2 de agosto de 2018, por un precio de compra de 23.000.000 de euros.
- Edificio comercial ubicado en la calle Gran Vía, 20 de Bilbao: fue adquirido el día 2 de agosto de 2018 por un importe de 70.000.000 de euros.
- Superficie comercial y edificio de oficinas en la calle Colón, 1 y 7 de Valencia, respectivamente, junto con 84 plazas de garaje ubicadas bajo rasante en el edificio comercial. El contrato de compraventa se formalizó el día 28 de febrero de 2019, por un importe de 91.000.000 de euros.
- Edificio comercial ubicado en la calle Triana, 33 de Las Palmas de Gran Canaria, adquirido el día 5 de septiembre de 2018, por un importe de 5.000.000 de euros.

*b) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo*

El desglose es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 1.610.000 | 1.360.000 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (2) | 10.800.000 | 12.000.000 |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **12.410.000** | **13.360.000** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 20.355 | 1.040 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (2) | 473.701 | - |
| Inbest Retails Parks, S.A. | 6.898 | - |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **500.954** | **1.040** |

(1) El 2 de agosto de 2018 Assets I formalizó con INBEST IV una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por Assets I. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados y no cobrados ascendían a 20.355 euros.

(2) El 27 de diciembre de 2019 y el 22 de enero de 2020, Assets I formalizó con Assets II, un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros y 18.800.000 euros respectivamente, cuyo vencimiento último es el 24 de enero de 2027. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados y no cobrados ascendían a 473.701 euros.

*c) Inversiones financieras a largo plazo*

Este epígrafe recoge principalmente las fianzas depositadas correspondientes a los inquilinos de los inmuebles de Princesa, Gran Via de Bilbao y Colón.

*d) Instrumentos financieros derivados*

Este epígrafe incluye 183.000 euros correspondientes a un derivado de tipo de interés que Assets I ha formalizado con la entidad financiera con la que se ha financiado la compraventa de Princesa 41 y Gran Vía 20 (Caixabank).Los principales datos asociados al mismo son los siguientes:

| Entidad | Tipo de contrato | Contratación | Vencimiento | Tipo de interés fijo | Tipo de interés variable | Nocional en euros |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Caxabank | Cap de tipo de interés | 02/08/2018 | 01/03/2023 | 1,25% | EURIBOR 3M | 25.000.000 |

*e) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

La cuenta recoge principalmente los importes a cobrar con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2020 por el Impuesto de Valor Añadido por importe de 285.872 euros (329.797 a 31 de diciembre de 2019) y un saldo de clientes con empresas del grupo y asociadas por importe de 1.421.144 euros (497.432 euros a 31 de diciembre de 2019) siguiendo el siguiente desglose:

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **Clientes, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | 1.330.021 | 497.342 |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. | 91.123 | - |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo** | **1.421.144** | **497.342** |

El saldo con Assets II por importe de 1.330.021 euros a 31 de diciembre de 2020 (497.342 euros a 31 de diciembre de 2019) corresponde a un contrato formalizado por la Sociedad con Assets II con fecha 28 de diciembre de 2019 mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por Assets II fueran íntegramente asumidas por Assets I ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 601.734 euros. Adicionalmente, del saldo pendiente, 728.232 euros corresponden a las refacturaciones de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Assets II de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Assets I y Assets II.

*f) Periodificaciones a corto plazo*

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance.

*g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

De acuerdo al contrato de crédito con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad con Caixabank, la misma está obligada a mantener parte de su efectivo como Fondo de Reserva de Servicio de la Deuda (FRSD) y no disponer del mismo. Al 31 de diciembre de 2020, la caja destinada al FRSD asciende 454.435 euros (2019: 454.481euros).

***Balance (Pasivo)***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **95.927.173** | **98.270.009** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 20.503.400 | 21.329.009 |
| Prima de emisión | 82.013.600 | 85.316.038 |
| Reservas | (4.828.466) | (5.089.021) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (9.210) | (1.761.361) |
| Resultado del ejercicio | (1.752.151) | (1.524.656) |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **107.055.278** | **106.306.823** |
| Deudas a largo plazo | 101.378.278 | 104.396.823 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 5.677.000 | 1.910.000 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **6.571.017** | **5.483.796** |
| Deudas a corto plazo | 2.916.180 | 3.151.826 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 132.268 | 82.067 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 3.522.569 | 1.204.743 |
| Periodificaciones a corto plazo | - | 1.045.160 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **209.553.468** | **210.060.628** |

(*) auditado

*h) Capital y prima de emisión*

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por Assets I y que afectan al capital y prima de emisión de la misma:

Con fecha 30 de junio de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de octubre de 2020, la Junta General de Socios de Assets I realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 825.609 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 3.302.438 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 4.128.027 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por INBEST II e INBEST III mediante la compensación de los créditos que Assets I mantenía con estas a la fecha.

El desglose del capital y la prima de emisión a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| Capital escriturado | 21.329.009 | 20.503.400 |
| Prima de emisión | 85.316.038 | 82.013.600 |
| **Total** | **106.645.047** | **102.517.000** |

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social era de 21.329.009 euros y estaba representado por 21.329.009 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

| Socios | % derechos de voto atribuidos a las participaciones | % derechos de voto a través de instrumentos financieros | % Total |
|---|---|---|---|
| Inbest Prime I Inmuebles, S.A. | 22,71% | - | 22,71% |
| Inbest Prime II Inmuebles, S.A. | 5,85% | - | 5,85% |
| Inbest Prime III Inmuebles, S.A. | 13,34% | - | 13,34% |
| Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. | 34,65% | - | 34,65% |
| Inbest Prime VI Inmuebles, S.A. | 23,45% | - | 23,45% |
| | **100%** | | **100%** |

*i) Reservas*

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 5.089.021 euros a 31 de diciembre de 2020. Del total registrado, 1.683.696 euros corresponden con las comisiones de inversión, 1.428.295 euros a la refacturación de la comisión de inversión de los ejercicios 2019 y 2018 de Assets II y 5.154 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital.

*j) Deudas a largo y corto plazo*

El desglose es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **No corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 103.170.156 | 100.227.611 |
| Otros pasivos financieros | 1.226.667 | 1.150.667 |
| | **104.396.823** | **101.378.278** |
| **Corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 3.151.826 | 2.916.180 |
| | **3.151.826** | **2.916.180** |

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la línea "Otros pasivos financieros", registra las fianzas recibidas de los arrendatarios en relación a los contratos de arrendamiento suscritos por Assets I.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

**2020**

| Cifras en euros | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | Deudas con entidades de crédito a corto plazo | Vencimiento |
|---|---|---|---|
| Préstamo Caixabank (1) | 47.041.134 | 734.755 | 02/08/2028 |
| Préstamo Bankinter (2) | 3.410.758 | 31.208 | 05/09/2026 |
| Póliza de crédito Bankinter (3) | - | 1.000.000 | - |
| Préstamo con Santander (4) | 49.027.806 | 873.425 | 01/03/2026 |
| Préstamo ICO con Caixabank (5) | 1.759.834 | 340.166 | 28/04/2025 |
| Préstamo ICO con Santander (6) | 1.030.625 | 169.376 | 04/05/2025 |
| Préstamo ICO con Bankinter (7) | 900.000 | 2.898 | 21/10/2026 |
| | **103.170.156** | **3.151.826** | |

**2019**

| Cifras en euros | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | Deudas con entidades de crédito a corto plazo | Vencimiento |
|---|---|---|---|
| Préstamo Caixabank (1) | 47.032.155 | 1.068.558 | 02/08/2027 |
| Préstamo Bankinter (2) | 3.402.008 | 39.958 | 05/09/2026 |
| Póliza de crédito Bankinter (3) | - | 999.950 | - |
| Préstamo con Santander (4) | 49.793.448 | 807.714 | 01/03/2026 |
| | **100.227.611** | **2.916.180** | |

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito es la siguiente:

(1) Con fecha 2 de agosto de 2018, Assets I suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 9 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición de los edificios de la calle Gran Vía en Bilbao y la calle Princesa en Madrid. El 23 de abril de 2020 Assets I firmó con Caixabank una adenda al préstamo hipotecario que amplía el vencimiento un año y modifica el calendario de amortización al otorgar una carencia de 12 meses en el pago del principal. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 48.583.328 euros e intereses devengados no pagados por importe de 68.083 euros. Figura valorado en el balance a coste amortizado a 31 de diciembre de 2020 por 47.707.805 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

(2) Con fecha 5 de septiembre de 2018, Assets I suscribió con Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 8 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de la calle Triana en Las Palmas. El 28 de mayo de 2020 Assets I firmó con Bankinter una adenda al préstamo hipotecario la cual modifica el calendario de amortización al establecer una carencia en el pago del principal hasta el 5 de mayo de 2021. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 3.500.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 4.958 euros. Figura valorado en el balance a coste amortizado al 31 de diciembre de 2020 por 3.437.008. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%.

(3) Con fecha 18 de junio de 2018, Assets I firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.000.000 de euros. La duración del presente contrato es indefinida, si bien la misma puede ser cancelada

por cualquiera de las partes. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,70%.

(4) Con fecha 28 de febrero de 2019, Assets I suscribió con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 53.350.000 euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 52.216.516 euros e intereses devengados no pagados por importe de 73.169 euros. Figura valorado en el balance a coste amortizado al 31 de diciembre de 2019 por 49.828.062 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

(5) Con fecha 28 de abril de 2020, Assets I suscribió con Banco Caixabank un préstamo ICO por importe de 2.100.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 1,70%.

(6) Con fecha 4 de mayo de 2020, Assets I suscribió con Banco Santander un préstamo ICO por importe de 1.200.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 1,90%.

(7) Con fecha 21 de octubre de 2020, Assets I suscribió con Bankinter un préstamo ICO por importe de 900.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 el préstamo se encuentra totalmente desembolsado y los intereses devengados no pagados ascienden a 2.897 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 1,90%.

Ratios financieros

Los acuerdos de financiación de Assets I están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves.

El préstamo hipotecario con Caixabank establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1.20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. El contrato establece un máximo del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020 (2019: 70% el 31 de diciembre de 2019).

  Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de cada uno de los préstamos hipotecario en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto de los mismos. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

El préstamo hipotecario con Banco Santander establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1.20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato, calculado a partir del 31 de diciembre de 2019.

- Loan To Value Inmueble (Ratio LTV Inmueble): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con el valor conjunto de los inmuebles que establezca la valoración RICS más reciente. El contrato establece un máximo del 70% para toda la vida del contrato.

La Sociedad cumple con todos sus ratios al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, la previsión del administrador único de Assets I es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

*k) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo*

El detalle del mencionado epígrafe es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 1.910.000 | 2.160.000 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 170.000 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 3.347.000 |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a largo plazo** | **1.910.000** | **5.677.000** |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 82.067 | 49.854 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 3.894 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 72.352 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 6.168 |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo** | **82.067** | **132.268** |

(1) El 2 de agosto de 2018 Assets I formalizó sendos contratos de línea de crédito con INBEST I, INBEST II, INBEST III, e INBEST IV. El importe de los mismos ascendía a 10.000.000 de euros cada uno y establecían un vencimiento el 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual.

Con fecha 18 de diciembre de 2019, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Assets I, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba.

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios de Assets I adoptó la decisión de capitalizar 1.010.539 euros (correspondiendo 1.000.000 euros al principal y 10.539 euros a los intereses devengados y no pagados) correspondientes al crédito con INBEST I y 201.296 euros (correspondiendo 200.000 euros al principal y 1.296 euros a los intereses devengados y no pagados) correspondientes al crédito con INBEST II.

A 31 de diciembre de 2020 el total dispuesto de estas líneas ascendían a 1.910.000 euros y los intereses devengados y no pagados ascendían a 82.067 euros (2019: 132.268 euros)

*l) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*

El epígrafe incluye, principalmente, 1.104.736 euros (3.459.686 euros a 31 de diciembre de 2019) con la Gestora INREP y corresponde a la cuenta por pagar que Assets I tiene con INREP en virtud del Contrato de Gestión y en concepto de comisiones de gestión, inversión y estructuración suscrito entre las partes (véase subepígrafe "o" en la cuenta de pérdidas y

ganancias de Assets I, más adelante en este Documento, donde describimos las comisiones que se han registrado en 2020).

*m) Periodificaciones a corto plazo*

Corresponden con ingresos anticipados por el arrendamiento del activo de Colón.

***Cuenta de pérdidas y ganancias***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | 6.677.201 | 5.389.025 |
| Gastos de explotación | (3.629.788) | (4.276.200) |
| Amortización | (713.571) | (785.576) |
| Deterioro del inmovilizado | (2.228.114) | - |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **105.728** | **327.249** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.857.879)** | **(1.851.905)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(1.752.151)** | **(1.524.656)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(1.752.151)** | **(1.524.656)** |

(*) auditado

*n) Ingresos de explotación*

Los ingresos de la Sociedad proceden de los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con sus principales activos (véase apartado 2.6.1).

*o) Gastos de explotación*

Este epígrafe recoge 3.658.824 euros (2.950.517 en el ejercicio 2019) en concepto de las comisiones por el acuerdo de gestión con la Gestora. Véase detalle de dichas comisiones en el apartado 2.6 de este Documento.

Adicionalmente recoge un importe total de 120.000 euros con INBEST I, II, III, IV y VII (a razón de 24.000 euros cada uno) correspondiente a los honorarios en concepto de asesoramiento inmobiliario realizado por los Comités de Inversión de los mencionados socios.

El resto del epígrafe se conforma principalmente de gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

*p) Amortización de las inversiones inmobiliarias*

La Sociedad ha amortizado al 1,25% las construcciones correspondientes a sus inversiones inmobiliarias (los terrenos no se amortizan conforme a la normativa contable en vigor).

*q) Deterioro del inmovilizado*

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad reconoció un deterioro para las inversiones inmobiliarias por importe de 2.228.114 euros, a los que correspondieron 1.765.334 euros al inmueble situado en la Calle Colón de Valencia y 462.780 euros al inmueble situado en la Calle Mayor de Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria.

*r) Resultado financiero*

Este epígrafe recoge un importe igual a 2.385.655 euros (1.736.200 euros en 2019) con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets I (Caixabank, Banco Santander y Bankinter) devengado a raíz de los contratos de financiación expuestos en el punto "j" anterior.

Adicionalmente, recoge un gasto de 82.734 euros (123.072 euros en 2019) devengados por las deudas con INBEST I, II, III y IV así como un ingreso por importe de 616.484 euros (1.393 en 2019) devengados por los créditos con Assets II e INBEST IV. (Véase el punto "k" anterior).

***Assets II***

***Balance (Activo)***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **40.468.408** | **164.907.841** |
| Inversiones Inmobiliarias | 40.468.408 | 164.741.174 |
| Inversiones financieras a largo plazo | - | 166.667 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **8.728.888** | **7.788.253** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 8.547.170 | 1.921.682 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 94 | 107 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 2.392 | 2.116 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 179.232 | 5.864.348 |
| **TOTAL ACTIVO** | **49.197.296** | **172.696.094** |

(*) auditado

*a) Inversiones inmobiliarias*

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente, por importe de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros en 2019, mientras que el resto del importe fue abonado en 2020.

*b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

A 31 de diciembre de 2020, la cuenta recoge principalmente la cuenta a cobrar con la Administración Pública por el Impuesto de Valor Añadido que asciende a 1.855.268 euros (8.479.665 euros a 31 de diciembre de 2019).

*c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

A 31 de diciembre de 2020 el saldo de este epígrafe ascendía a 5.864.348 euros y correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

***Balance (Pasivo)***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **7.692.832** | **42.214.646** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 1.633.000 | 11.097.221 |
| Prima de emisión | 6.520.000 | 44.376.886 |
| Reservas | (4.122) | (2.939.080) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (10.755) | (456.046) |
| Resultado del ejercicio | (445.291) | (9.864.335) |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **37.722.000** | **126.926.694** |
| Deudas a largo plazo | - | 84.424.694 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 37.722.000 | 42.502.000 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **3.782.464** | **3.554.754** |
| Deudas a corto plazo | 3.080.000 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 11.294 | 630.444 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 691.170 | 2.924.310 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **49.197.296** | **172.696.094** |

(*) auditado

*d) Capital y prima de emisión*

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad y que afectan al capital y prima de emisión de la misma:

La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, INBEST IV poseía el total de 3.000 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 100% del mismo.

Con fecha 20 de marzo de 2019, la Junta General de Socios acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 1.630.000 participaciones sociales, con una prima de emisión de 6.520.000 euros, equivalente a un importe de 4 euros por participación, desembolsando los socios de INBEST I 810.000 euros de capital y 4.050.000 euros de prima de emisión, INBEST II 340.000 euros de capital y 1.360.000 euros de prima de emisión, INBEST III 340.000 euros de capital y 1.360.000 euros de prima de emisión e INBEST IV 140.000 euros de capital y 560.0000 euros de prima de emisión.

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 6.815.780 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 27.263.121 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 34.078.901 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por INBEST I, INBEST II e INBEST III mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con estas a la fecha.

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios acordó ampliar el capital social por importe de 220.000 euros, mediante la emisión de 220.000 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro, y con una prima de emisión total de 880.000 euros, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. En consecuencia, el importe total a desembolsar en

concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 1.100.000 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por INBEST II, mediante la compensación de los créditos que Assets II mantenía con esta a la fecha.

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 323.841 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 1.295.365 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 1.619.206 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por INBEST IV, mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con esta a la fecha.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios acordó ampliar el capital social por importe de 2.104.600 euros, mediante la emisión de 2.104.600 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro, y con una prima de emisión total de 8.418.400 euros, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 10.523.000 euros.

A 31 de diciembre de 2020, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 11.097.221 euros y 44.376.886 euros respectivamente, representado por 11.097.221 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

*e) Reservas*

Assets II ha registrado en reservas voluntarias 13.574 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital. Asimismo, Assets II ha registrado como menores reservas 1.493.089 euros correspondiente a la comisión de inversión. Adicionalmente se ha registrado la refacturación de Assets I en concepto de comisión de inversión del ejercicio 2018 y 2019 por importe de 1.428.295 euros de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Assets I y Assets II.

*f) Deudas a largo y corto plazo*

El desglose es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **No corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 84.258.027 | - |
| Otros pasivos financieros | 166.667 | - |
| | **84.424.694** | **-** |
| **Corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | - | 3.080.000 |
| | **-** | **3.080.000** |

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| Cifras en euros | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | Deudas con entidades de crédito a corto plazo | Vencimiento |
|---|---|---|---|
| Préstamo Banco Santander BBVA y Sabadell (1) | 82.699.217 | - | 24/01/2027 |
| Póliza de crédito BBVA (2) | 1.558.810 | - | 18/06/2022 |
| | **84.258.027** | **-** | |

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito es la siguiente:

(1) Con fecha 24 de enero de 2020, Assets II suscribió con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio España. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 85.000.000 euros. Figura valorado en el balance a coste amortizado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 82.699.217 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,77% y el 1,60%, según el tramo.

2) Con fecha 18 de junio de 2020, Assets II firmó una póliza de crédito con BBVA por importe máximo de 2.000.000 euros. La póliza tiene como fecha de vencimiento el 18 de junio de 2022, si bien la misma puede ser cancelada por la acreditada en cualquier momento. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por las obras de rehabilitación del Edificio de Plaza de España.

Ratios financieros

El acuerdo de financiación de Assets II está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. Dicho préstamo sindicado establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): A partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1.20x, para cada periodo de cálculo.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

Assets II cumple con todos sus ratios a 31 de diciembre de 2020. Asimismo, la previsión del administrador único de Assets II es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

*g) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo*

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 700.000 | 8.000.000 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | - | 12.600.000 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 500.000 | 4.000.000 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 122.000 | 1.122.000 |
| Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (4 y 5) | 9.400.000 | - |
| Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. (6) | 20.980.000 | - |
| Inbest Prime Assets, S.L. (3) | 10.800.000 | 12.000.000 |
| **Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **42.502.000** | **37.722.000** |
| **Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 6.314 | 2.880 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | - | 3.925 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 3.398 | 720 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 3.425 | 1.591 |
| Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (4 y 5) | 132.278 | - |
| Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.(6) | 11.328 | - |
| Inbest Prime Assets, S.L. (3) | 473.701 | 2.178 |
| **Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **630.444** | **11.294** |

(1) El 23 de diciembre de 2019 Assets II formalizó junto con INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ( el "**Prestamo Sindicado**") para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 25.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual.

Con fecha 24 de enero de 2020, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Assets II frente a INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Assets II. A 31 de diciembre de 2020, las sociedades no tienen saldos dispuestos bajo el marco de este contrato de préstamo. El Prestatario y el Prestamista no podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

(2) Assets II formalizó con INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV el 25 de septiembre de 2019, el 5 de junio de 2019, el 25 de septiembre de 2019 y el 2 de octubre de 2018, respectivamente, una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020, las sociedades con saldos dispuestos bajo el marco de esta línea de crédito préstamo son 700.000 euros con INBEST I, 500.000 euros con INBEST III y 122.000 euros con INBEST IV. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio por el conjunto de estas líneas asciende a 11.726 euros.

Con fecha 24 de enero de 2020, INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV y Assets II firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Assets II frente a estas, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Assets II.

(3) El 27 de diciembre de 2019 Assets II formalizó con Assets I, un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros, cuyo vencimiento último es el 24 de enero de 2027. El préstamo devenga intereses

a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto es de 10.800.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 473.701 euros.

(4) El 1 de febrero de 2020 Assets II formalizó con INBEST VII una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por Assets II. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 1.900.000 euros. El importe de interés devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 114.075 euros.

(5) El 22 de enero de 2020 Assets II formalizó junto con INBEST VII, un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 16.700.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 7.500.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y no pagados al cierre del ejercicio es de 18.203 euros.

(6) El 18 de diciembre de 2020, Assets II formalizó junto con INBEST VIII un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe de 20.980.000 euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y no pagados al cierre del ejercicio es de 11.328 euros.

*h) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*

El 28 de diciembre de 2019 Assets II formalizó con Assets I., un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por Assets I fueran íntegramente asumidos por Assets II ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última sociedad. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 601.734 euros. Adicionalmente, 728.232 euros corresponden a la refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Assets I de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Assets I y Assets II. El resto de la cuenta por pagar corresponden principalmente con facturas pendientes de recibir.

***Cuenta de pérdidas y ganancias***

| Cifras en euros | 31/12/2019(*) | 31/12/2020(*) |
|---|---|---|
| Otros Ingresos de explotación | 62.594 | 54.887 |
| Gastos de explotación | (217.831) | (6.110.509) |
| Amortización | - | (537.537) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(155.237)** | **(6.593.159)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(290.054)** | **(3.271.176)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(445.291)** | **(9.864.335)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(445.291)** | **(9.864.335)** |

(*) auditado

*i) Gastos de explotación*

Este epígrafe recoge 5.174.015 euros (0 en el ejercicio 2019) en concepto de las comisiones

por el acuerdo de gestión con la Gestora. Véase detalle de dichas comisiones en el apartado 2.6 de este Documento.

Adicionalmente recoge un importe total de 120.000 euros con INBEST I, II, III, IV y VII (a razón de 24.000 euros cada uno) correspondiente a los honorarios en concepto de asesoramiento inmobiliario realizado por los Comités de Inversión de los mencionados socios.

El resto del epígrafe se conforma principalmente de gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

*j) Amortización de las inversiones inmobiliarias*

La Sociedad ha amortizado al 1,25% las construcciones correspondientes a sus inversiones inmobiliarias (los terrenos no se amortizan conforme a la normativa contable en vigor).

*k) Resultado financiero*

Este epígrafe recoge un importe igual a 2.138.531 euros con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets II devengado a raíz de los contratos de financiación expuestos en el epígrafe "f" anterior (276.143 euros en el ejercicio 2019).

Adicionalmente, recoge un gasto de 1.132.645 euros devengados por las deudas con INBEST I, II, III, IV, VII, VIII y Assets I expuestos en el epígrafe "g" anterior (13.911 euros en el ejercicio 2019) .

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

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 y las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fecha 12 de marzo de 2021 y 29 de mayo de 2020, en los que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales de Assets I de los ejercicios 2020 y 2019 (véase Anexo III del presente Documento) fueron auditadas por PwC, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 12 de mayo de 2021, y 27 de mayo de 2020, respectivamente, en los que no se expresaron opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales de Assets II de los ejercicios 2020 y 2019 (véase Anexo III del presente Documento) fueron auditadas por PwC, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 12 de mayo de 2021, y 27 de mayo de 2020, respectivamente, en los que no se expresaron opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

*2.12.3. Descripción de la política de dividendos*

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. Los estatutos sociales establecen la política de dividendos con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

En relación con lo anterior, el artículo 24 de los Estatutos establece lo siguiente:

*ARTÍCULO 24º. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CONDICIONES ESPECIALES DE TRIBUTACIÓN DE LOS ACCIONISTAS.*

*a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, constituirá el beneficio líquido de la Sociedad el remanente de los ingresos de la misma, una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, máquinas, enseres y demás bienes que constituyan el activo social.*

*b) La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMIs y, entre otros, en su artículo 6, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y estatutaria, en su caso, y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El órgano de administración o la Junta General de accionistas podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.*

*c) La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho, total o parcialmente, en especie (incluyendo, en particular pero sin limitación, dividendos consistentes en cuentas a cobrar o derechos de crédito de los que la Sociedad sea titular), siempre y cuando los bienes, derechos o valores objeto de distribución:*

*i. sean homogéneos;*
*ii. estén admitidos a cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación -en el momento de la efectividad del acuerdo- o se hayan establecido mecanismos adecuados para facilitar su liquidez en el plazo máximo de un año; y*
*iii. no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*

*El cumplimiento de las condiciones previstas en los apartados (i) a (iii) anteriores no será necesario cuando el reparto de dividendos en especie haya sido unánimemente acordado por todos los accionistas de la Sociedad en Junta universal o Junta convocada con ese propósito a la que hayan acudido todos ellos.*

*d) Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.*

*e) En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

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

*A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.*

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

*Dividendo: 100*
*Gravamen especial: 100 x 19% = 19*
*Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19*
*Indemnización ("I"): 19*
*Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19*
*Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0*
*Efecto sobre la Sociedad: I — GISge — GISi = 19 — 19 — 0= 0*

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

*Dividendo: 100*
*Gravamen especial: 100 x 19% = 19*
*Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19*
*Indemnización ("I"): 19-1-(19 x0,1)/((1-0,1))=21,1119*
*Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11*
*Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISI"): 21,11 x 10% = 2,11*
*Efecto sobre la Sociedad: I — GISge — GIS' = 21,11 — 19 — 2,11= 0*

*La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

*En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá, previa notificación, retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el Artículo 8 de estos estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

*Asimismo, si no se cumpliera la obligación de comunicación en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.*

*En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en este apartado e).*

*Las reglas aplicables en el presente Artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”*

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

No aplica.

*2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor*

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no se encuentra incursa en procedimiento alguno gubernamental, legal, fiscal o de arbitraje que pueda tener un impacto significativo sobre la Sociedad. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu ubicado en Edificio España, con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa, que se elevó a público el 24 de enero de 2020, de la superficie comercial del Edificio España. Dichos procedimientos has sido descritos en los apartados 1.3, 2.6.1 y 2.23 del presente Documento.

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST VII puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

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

A continuación, se muestran los principales indicadores clave de resultados de INBEST VII:

| En euros | 31/12/2019 (periodo comprendido entre el 10 de octubre y el 31 de diciembre) | 31/12/2020 (12 meses) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | - | 48.000 |
| Resultado de explotación (EBIT) | (7.414) | (139.616) |
| Deuda financiera neta/ (posición neta de tesorería) | (5.156.851) | (2.531.881) |
| Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio | - | - |
| Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%) | - | - |

Las cifras correspondientes al importe neto de la cifra de negocios, así como el resultado de explotación (EBIT) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido extraídas de las cuentas anuales de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 que han sido auditadas por PwC.

El resto de las cifras desglosadas en la tabla anterior no han sido ni auditadas ni revisadas.

La deuda financiera neta incluye las deudas a corto plazo, así como la deudas con empresas del grupo y asociadas , minorado por la tesorería a la fecha correspondiente.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran en los vehículos de inversión donde la Sociedad participa:

*Assets I*

| En euros | 31/12/2019 (12 meses) | 31/12/2020 (12 meses) |
|---|---|---|
| Importe neto de la cifra de negocios | 6.401.398 | 5.313.717 |
| Resultado de explotación (EBIT) | 105.728 | 327.249 |
| Deuda financiera neta | 108.511.768 | 107.688.143 |
| Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio | 193.940.000 | 193.202.000 |
| Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%) | 84% | 95% |

Las cifras correspondientes al importe neto de la cifra de negocios y al resultado de explotación (EBIT), al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020, han sido extraídos de las cuentas anuales de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2020 que han sido auditadas por PwC.

La deuda financiera neta incluye las deudas a corto y largo plazo, así como las deudas con empresas del grupo y asociadas minorado por la tesorería a la fecha correspondiente.

El resto de las cifras desglosadas en la tabla anterior no han sido ni auditadas ni revisadas.

*Assets II*

| En euros | 31/12/2019 (12 meses) | 31/12/2020 (12 meses) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 62.594 | 54.887 |
| Resultado de explotación (EBIT) | (155.237) | (6.593.159) |
| Deuda financiera neta | 40.634.062 | 121.692.790 |
| Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (adquiridos en enero 2020) | - | 164.850.000 |
| Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%) | 0% | 0% |

Las cifras correspondientes a otros ingresos de explotación y al resultado de explotación (EBIT) a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020, han sido extraídos de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020 que han sido auditadas por PwC.

La deuda financiera neta incluye las deudas a corto y largo plazo, así como las deudas con empresas del grupo y asociadas minorado por la tesorería a la fecha correspondiente.

El resto de las cifras desglosadas en la tabla anterior no han sido ni auditadas ni revisadas.

### 2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

La información financiera de la Sociedad y de los vehículos de inversión Assets I y Assets II para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 28 de febrero de 2021 incluida en este apartado, ha sido elaborada a partir de los estados financieros intermedios preparados por la Gestora y aprobados por los Administradores de la Sociedad. Estos estados financieros intermedios a 28 de febrero de 2021 no han sido ni revisados ni auditados.

**INBEST VII**

***Balance (Activo)***

| | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **9.400.625** | **12.900.583** |
| Inmovilizado intangible | 625 | 583 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9.400.000 | 12.900.000 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **4.011.621** | **758.777** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 36.469 | 46.649 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 132.278 | 95.077 |
| Periodificaciones | 8.022 | 5.348 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3.834.852 | 611.703 |
| **TOTAL ACTIVO** | **13.412.246** | **13.659.360** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

Assets I ha llevado a cabo una ampliación de capital que ha sido suscrita parcialmente por INBEST VII por 3.500.000 euros.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 28 de febrero de 2021 el saldo de este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería de libre disposición. La variación con respecto al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente por la compra de participaciones en Assets I por 3.500.000 euros y la ampliación de capital del periodo.

***Balance (Pasivo)***

| | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | **11.948.916** | **12.823.030** |
| **FONDOS PROPIOS-** | | |
| Capital | 2.758.597 | 2.955.247 |
| Prima de emisión | 9.235.303 | 9.893.653 |
| Reservas | (18.795) | (20.213) |
| Resultado negativo de ejercicios anteriores | (7.414) | (26.189) |
| Resultado del ejercicio | (18.775) | 20.532 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **1.463.330** | **836.330** |
| Deudas a corto plazo | 855.000 | 675.347 |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas | 447.971 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 160.359 | 160.983 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **13.412.246** | **13.659.360** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

c) Fondos propios

El 11 de febrero de 2021 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital dineraria de 855.000 acciones de 0,23 euros de valor nominal, incrementando el capital y la prima de emisión en 196.650 euros y 658.350 euros respectivamente, lo que ha llevado consigo el correspondiente incremento en los fondos propios de la Sociedad (véase apartado 2.4 de este Documento para mayor desglose de las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad desde su constitución).

d) Deudas con empresas del grupo y asociadas

La variación se corresponde con la capitalización de préstamos con accionistas.

La deuda financiera neta a 28 de febrero de 2021 ascendía a 63.644 euros.

***Cuenta de pérdidas y ganancias***

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 48.000 | - |
| Otros gastos de explotación | (187.616) | (3.402) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(139.616)** | **(3.402)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **120.841** | **23.934** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(18.775)** | **20.532** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(18.775)** | **20.532** |

(*) auditado a 31.12.2020
(**) ni auditado ni revisado

Durante los dos primeros meses del ejercicio 2021 la Sociedad no ha tenido ingresos ni gastos significativos.

**ASSETS I**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de Assets I del periodo de 2 meses terminado el 28 de febrero de 2021 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020:

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | 5.389.025 | 1.049.817 |
| Gastos de explotación | (4.276.200) | (474.541) |
| Amortización | (785.576) | (130.929) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **327.249** | **444.347** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.851.905)** | **(267.420)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(1.524.656)** | **176.927** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(1.524.656)** | **176.927** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

*a) Ingresos de explotación*

Los ingresos de la Sociedad proceden de los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con sus principales activos (véase apartado 2.6.1).

*b) Gastos de explotación*

A 28 de febrero de 2021 este epígrafe recoge 413.333 euros en concepto de las comisiones por el Acuerdo de gestión con la Gestora. Véase detalle de dichas comisiones en el apartado 2.6 de este Documento. La diferencia con el saldo registrado corresponde fundamentalmente a los gastos por honorarios de servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

*c) Resultado financiero*

A 28 de febrero de 2021 este epígrafe recoge principalmente los gastos con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets I (Caixabank, Banco Santander y Bankinter) así como los gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas por importe de 305.453 euros y un ingreso financiero por los intereses de préstamos subordinado con Assets II de 38.033 euros.

La deuda financiera neta a 28 de febrero de 2021 ascendía a 104,5 millones de euros. No se espera formalizar contratos de financiación adicionales a los ya descritos en los apartados 2.6 y 2.12 de este Documento.

**ASSETS II**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de Assets II del periodo de 2 meses terminado el 28 de febrero de 2021 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020:

| Cifras en euros | 31/12/2020(*) | 28/02/2021(**) |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 54.887 | - |
| Gastos de explotación | (6.110.509) | (452.761) |
| Amortización | (537.537) | (89.503) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(6.593.159)** | **(542.264)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | (3.271.176) | (357.703) |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(9.864.335)** | **(899.967)** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(9.864.335)** | **(899.967)** |

(*) auditado
(**) ni auditado ni revisado

*a) Gastos de explotación*

A 28 de febrero de 2021 este epígrafe recoge 364.583 euros en concepto de las comisiones por el Acuerdo de gestión con la Gestora. Véase detalle de dichas comisiones en el apartado 2.6 de este Documento. La diferencia con el saldo registrado corresponde fundamentalmente a los gastos por honorarios de servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) así como a los gastos de personal.

b*) Resultado financiero*

A 28 de febrero de 2021 este epígrafe recoge principalmente los gastos con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets II por importe de 259.189 euros. Asimismo, recoge los intereses por los préstamos subordinados con empresas del grupo y asociadas por importe de 87.773 euros.

La deuda financiera neta a 28 de febrero de 2021 ascendía a 99,3 millones de euros. No se espera formalizar contratos de financiación adicionales a los ya descritos en los apartados 2.6 y 20.12 de este Documento.

**2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

*2.15.1. Principales inversiones del Emisor*

Las principales inversiones de la Sociedad se encuentran en los vehículos de inversión. Los movimientos son los siguientes:

*Assets I*

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Terrenos** | **Construcciones** | **Inversiones inmobiliarias en curso** | **Total** |
| **Saldo a 01.01.2019** | **69.955.925** | **30.058.828** | **19.207.890** | **119.222.643** |
| Adiciones | 46.250.798 | 48.025.652 | (19.207.890) | 75.068.560 |
| Amortización acumulada | - | (713.571) | - | (713.571) |
| Otros movimientos | - | (42.006) | - | (42.006) |
| Deterioro | - | (2.228.114) | - | (2.228.114) |
| **Valor contable a 31.12.2019** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **191.307.512** |
| Adiciones | - | 533.176 | - | 533.176 |
| Amortización acumulada | - | (785.576) | - | (785.576) |
| **Valor contable a 31.12.2020** | **116.206.723** | **74.848.389** | **-** | **191.055.112** |

Assets I es propietaria de los activos que se exponen a continuación:

- Local comercial ubicado en la calle Princesa, 41 de Madrid: formalización del contrato de compraventa el día 2 de agosto de 2018, por un precio de compra de 23.000.000 de euros.
- Edificio comercial ubicado en la calle Gran Vía, 20 de Bilbao: fue adquirido el día 2 de agosto de 2018 por un importe de 70.000.000 de euros.
- Superficie comercial y edificio de oficinas en la calle Colón, 1 y 7 de Valencia, respectivamente, junto con 84 plazas de garaje ubicadas bajo rasante en el edificio comercial. El contrato de compraventa se formalizó el día 28 de febrero de 2019, por un importe de 91.000.000 de euros.
- Edificio comercial ubicado en la calle Triana, 33 de Las Palmas de Gran Canaria, adquirido el día 5 de septiembre de 2018, por un importe de 5.000.000 de euros.

Hasta abril de 2021 la Sociedad ha incurrido en inversiones por importe de 35 miles de euros, correspondientes, fundamentalmente a Construcciones.

*Assets II*

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Terrenos** | **Construcciones** | **Inversiones inmobiliarias en curso** | **Total** |
| **Saldo a 01.01.2019** | - | - | - | - |
| Adiciones | - | - | 40.468.408 | 40.468.408 |
| **Valor contable a 31.12.2019** | - | - | **40.468.408** | **40.468.408** |
| Adiciones/(Traspasos) | 120.448.153 | 44.830.658 | (40.468.408) | 165.278.711 |
| Amortización acumulada | - | (537.537) | - | (537.537) |
| **Valor contable a 31.12.2020** | **120.448.153** | **44.293.121** | **-** | **164.741.174** |

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente, por importe de 160 millores de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros en 2019, mientras que el resto del importe fue abonado en 2020.

Assets II ha finalizó la compraventa del citado inmueble con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 160.000.000 euros reclasificando el saldo a terrenos y construcciones por importe de 120.448.053 euros y 44.830.658 euros respectivamente. Assets II ha incluido como mayor valor del activo mejoras por importe de 1.785.718 euros, 1.200.000 euros que corresponden al Impuesto de Actos Juridicos Documentados y 1.855.493 euros que corresponden con gastos asociados a la transacción. Asimismo, Assets II ha registrado como mayor valor del activo 437.500 euros correspondientes a la comisión de estructuración.

Hasta abril de 2021 la Sociedad ha incurrido en inversiones por importe de 235 miles de euros, correspondientes, fundamentalmente a Construcciones.

A la fecha del presente Documento los vehículos de inversión tienen inversiones futuras comprometidas hasta el primer semestre de 2023 por importe de 8 millones de euros para la obras y reformas de los activos actuales.

### 2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

**Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de incorporación.**

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "**Orden EHA/3050/2004**"), una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

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

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

*(…)"*

Se considerarán significativas todas aquellas operaciones cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

A continuación, se presentan la cifra de negocios y patrimonio neto de los ejercicios 2019, 2020 y del periodo de 2 meses terminado el 28 de febrero de 2021. Asimismo, se presentan a continuación los umbrales que representarían el 1% de cada una de las variables mencionadas:

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **28/02/2021(**)** | **31/12/2020(*)** | **31/12/2019(*)** |
| Importe neto de la cifra de negocios | | 48.000 | - |
| Patrimonio neto (PN) | 12.823.030 | 11.948.916 | 5.150.292 |
| **1% INCN** | **-** | **480** | **-** |
| **1% PN** | **128.230** | **119.489** | **51.503** |

(*) auditado

(**) no auditado ni revisado

***a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos***

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad mantenía con sus accionistas significativos los siguientes contratos de financiación que devengan un tipo de interés del 5%:

- Finmaser Diversificación, S.L. por importe de 125.000 euros. Los intereses devengados y no pagados ascienden a 104 euros.
- Entemar Inversiones, S.L. por importe de 62.500 euros. Los intereses devengados ascienden a 781 euros
- Greland, S.L. por importe de 62.500 euros. Los intereses devengados y no pagados ascienden a 781 euros

Todas estas operaciones se han formalizado a precio de mercado.

***b) Operaciones realizadas con administradores y directivos***

Dado que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad es asimismo Presidente del Consejo de Administración de la Gestora y accionista de la misma, se incluyen a

continuación todas las comisiones devengadas por la Gestora derivadas de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II a la fecha del presente Documento (importes sin I.V.A.):

| Comisiones (cifras en euros) | Assets I | Assets II |
|---|---|---|
| Comisión de estructuración 2018 | 253.417 | - |
| Comisión de inversión 2018 | 596.175 | 527.968 |
| Comisión de gestión 2018 | 536.743 | - |
| Comisión de estructuración Colón (2019) | 240.649 | - |
| Comisión de inversión 2019 | 1.020.713 | 900.326 |
| Comisión de gestión 2019 | 2.897.828 | - |
| Comisión de gestión 2020 | 2.495.471 | 4.186.216 |
| Comisión de inversión 2020 | 1.683.696 | 1.493.089 |
| Comisión de estructuración Plaza España (2020) | - | 437.500 |
| Comisión de éxito | - | - |
| Otras comisiones 2020 | 1.095.643 | 971.608 |
| | **10.820.335** | **8.516.707** |

A 31 de diciembre de 2020 Assets I ha refacturado los gastos en concepto de comisión de inversión correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019 a Assets II por un importe de 527.968 euros y 900.326 euros respectivamente. A efectos de este Documento estas refacturaciones se presentan ya registradas como comisiones de Assets II.

A este respecto, es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la "comisión de gestión" y la "comisión de éxito" (esta última aún no devengada), mientras que el resto de las comisiones ("comisión de estructuración" y "comisión de inversión") se registran en balance. Véase el apartado 2.12.1 para un desglose de la comisión de inversión y cómo la misma se ha registrado en los estados financieros de Assets I y Assets II al 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2020.

Todas estas operaciones se han formalizado a precio de mercado

***c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo***

El 1 de febrero de 2020 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 10 millones de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 1.900.000 euros. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 114.075 euros.

El 22 de enero de 2020 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S,A, formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario inicial de 16.700.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 7.500.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro

al cierre del ejercicio es de 18.203 euros. Con fecha 11 de febrero de 2021 se ha actualizado el importe que aporta la Sociedad ascendiendo el mismo a 4.000.000 euros.

Todas estas operaciones se han formalizado a precio de mercado.

**2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas:**

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

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2021 y 2022 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad). Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por la Gestora y aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 4 de junio de 2021.

| Cifras en euros | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Otros ingresos de explotación | 48.000 | 48.000 |
| Otros gastos de explotación | (40.000) | (40.000) |
| Amortización | (125) | (125) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **7.875** | **7.875** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **56.948** | **-** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **64.823** | **7.875** |

La Sociedad no cuenta, a la fecha del presente Documento Informativo, con inversiones inmobiliarias de manera directa, se trata de una sociedad holding con participaciones en los vehículos de inversión que son los que realizan la actividad propiamente operativa.

Los ingresos de explotación recogen la remuneración de los contratos de asesoramiento inmobiliario descritos en el apartado 2.12.1 de este Documento.

Por su parte, el epígrafe "Otros gastos de explotación" recoge fundamentalmente honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, abogados, etc.).

Finalmente, el apartado "Resultado financiero" recoge fundamentalmente los ingresos financieros registrados como consecuencia del crédito y préstamo que mantiene descritos en el apartado 2.12.1. Adicionalmente recoge un gasto financiero como consecuencia de la deuda que mantiene con los accionistas. Tanto el préstamo indicado como la deuda que mantiene con los accionistas se amortizarán previsiblemente en 2021 por lo que en 2022 no deberían registrarse gastos ni ingresos financieros.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones realizadas para los vehículos de inversión para los años 2021 y 2022 (la información financiera prospectiva incluida en el presente

apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad):

*Previsiones para Assets I:*

| Cifras en euros | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | 6.027.433 | 8.146.088 |
| Otros gastos de explotación | (3.601.457) | (3.253.718) |
| Amortización | (799.765) | (835.429) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **1.626.211** | **4.056.941** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.650.955)** | **(1.569.724)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(24.744)** | **2.487.217** |

Las principales asunciones o hipótesis empleadas en la realización de estas proyecciones son las siguientes:

- El plan de negocio incluye el mantenimiento en cartera de los inmuebles actuales. Los ingresos de explotación para el ejercicio 2021 se han estimado teniendo en cuenta las condiciones de los contratos de arrendamiento descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento. Se ha estimado que la propiedad situada en Triana, 33 (Las Palmas) comenzará a generar rentas durante el ejercicio 2022. Asimismo, los ingresos también incluyen la refacturación del IBI, seguros y tasa de basuras, los cuales se repercuten al arrendatario en virtud de las condiciones estipuladas en los correspondientes contratos. El correspondiente gasto ha sido registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación".

- El epígrafe "Otros gastos de explotación" recoge, principalmente, los costes de gestión devengados por la Gestora (INREP) conforme a lo mencionado en el párrafo siguiente. INREP devenga las comisiones preestablecidas contractualmente que han sido descritas en el apartado 2.6 del presente Documento. En concreto, las previsiones tanto para 2021 como para 2022 contemplan:

  - Aproximadamente 2.500.000 euros en concepto de comisión de gestión con INREP: Esta comisión se ha calculado sobre una base de cálculo total estimada de 200 millones de euros.

  - 168.000 euros en concepto de honorarios por el asesoramiento inmobiliario prestado por cada uno de los Comités de Inversión de las SOCIMIS inversoras (a razón de 24.000 euros anuales por SOCIMI, véase apartado 2.12.1 del presente Documento).

  El epígrafe también incluye los gastos de personal, los costes derivados de las operaciones (costes operativos de los activos) y los honorarios por servicios profesionales (auditores y asesores, fundamentalmente).

- Es necesario mencionar que la comisión de inversión no se ha proyectado como un gasto sino como un menor importe en fondos propios, dado que se asimila a una comisión de corretaje. Como se ha mencionado previamente en este Documento, se pretende captar fondos por valor de 215 millones de euros, esto es, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 215 millones de euros; si bien a fecha del presente Documento los Compromisos Totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. En principio, la comisión de inversión proyectada para 2021 y 2022 repartida dicha comisión entre Assets I y Assets II en función de los fondos que haya necesitado cada una para acometer sus respectivas inversiones. Así pues,

de cara a realizar las proyecciones, la Sociedad ha estimado que el importe que le corresponde a Assets I del Compromiso de Inversión objetivo total (215 millones de euros) será aproximadamente de 112 millones de euros, y, por tanto, ha aplicado a dicho importe la comisión del 1,25% hasta el cierre del período de inversión.

- El epígrafe "Amortizaciones" registra únicamente la dotación a la amortización de las construcciones sobre la base de la política de amortización de la Sociedad, consistente en una vida útil de 80 años.

- El epígrafe "Resultado financiero" registra el gasto financiero estimado conforme a las condiciones de los contratos de financiación firmados por la Sociedad con Banco Santander, Caixabank y Bankinter que se encuentran en vigor a la fecha del presente Documento. Adicionalmente registra un ingreso financiero devengado por los créditos con Assets II e Inbest IV. Ver principales características de estos contratos en apartado 2.12.1.

*Previsiones para Assets II:*

| Cifras en euros | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingresos de explotación | - | 2.708.334 |
| Otros gastos de explotación | (3.365.201) | (3.226.190) |
| Amortización | (567.823) | (583.419) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACION** | **(3.933.024)** | **(1.101.275)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **(1.881.049)** | **(1.648.858)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | **(5.814.073)** | **(2.750.133)** |

- El epígrafe "ingresos de explotación" contempla una serie de rentas procedente de arrendamientos de los locales comerciales del edificio situado en Plaza de España (Madrid) que comenzarán a devengarse durante el ejercicio 2022.

- El epígrafe "Otros gastos de explotación" en 2021 y 2022 incluye los gastos de personal, los honorarios por servicios profesionales (auditores y asesores, fundamentalmente) y los costes operativos del activo. Adicional y principalmente, incluye los gastos de gestión derivados del contrato con la Gestora, de acuerdo a las comisiones preestablecidas contractualmente con dicha Gestora. En concreto, incluye aproximadamente 2,2 millones de euros en cada uno de los ejercicios 2021 y 2022

  El epígrafe también incluye en 2021 y en 2022, 168.000 euros en concepto de honorarios por el asesoramiento inmobiliario prestado por cada uno de los Comités de Inversión de las SOCIMIS inversoras (a razón de 24.000 euros anuales por SOCIMI, véase apartado 2.12.1 del presente Documento).

  Es necesario mencionar que la comisión de inversión no se ha proyectado como un gasto sino como un menor importe en fondos propios, dado que se asimila a una comisión de corretaje. Como se ha mencionado previamente en este Documento, se pretende captar fondos por valor de 215 millones de euros, esto es, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 215 millones de euros; si bien a fecha del presente Documento los Compromisos Totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. En principio, la comisión de inversión proyectada para 2021 y 2022 repartida dicha comisión entre Assets I y Assets II en función de los fondos que haya necesitado cada una para acometer sus respectivas inversiones. Así pues,

de cara a realizar las proyecciones, la Sociedad ha estimado que el importe que le corresponde a Assets I del Compromiso de Inversión objetivo total (215 millones de euros) será aproximadamente de 103 millones de euros, y, por tanto, ha aplicado a dicho importe la comisión del 1,25%.

- El epígrafe "Amortizaciones" registra únicamente la dotación a la amortización de las construcciones sobre la base de la política de amortización de la Sociedad, consistente en una vida útil de 80 años:
- El epígrafe "Resultado financiero" registra el gasto financiero estimado por importe aproximado de 1.520.000 euros en 2021 y 1.400.000 euros en 2022 conforme a las condiciones de los contratos de financiación firmados por el préstamos sindicado que se encuentran en vigor a la fecha del presente Documento y expuestos en el apartado 2.12.1 Adicionalmente recoge un gasto aproximado de 360.000 y 250.000 euros en 2021 y 2022 respectivamente devengados por las deudas con INBEST I, II, III, IV, VII, VIII y Assets I expuestos en el presente Documento en el apartado 2.12.1.

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

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC vigente, que son, a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera histórica de la Sociedad de los ejercicios 2019 y 2020, presentados en el apartado 2.12 de este Documento. Estas previsiones no han sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada, ni de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

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

- Los contratos de arrendamiento actualmente suscritos y detallados en el apartado 2.6.1 de este Documento, así como la previsión de rentas futuras de los activos actualmente sin inquilino.

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

- La evolución del consumo en España y concretamente en Madrid que determinarán las rentas variables de los contratos suscritos en el edificio Plaza España.

- La evolución esperada de los tipos de interés de la financiación suscrita para la adquisición de los activos de los vehículos de inversión.

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

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

- El sector inmobiliario es un sector cíclico. La actual situación económica podría empezar a empeorar y ello conllevaría una reducción en la demanda de locales comerciales en las zonas "prime".

- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.
- Concentración geográfica de los activos inmobiliarios.
- Concentración de clientes.
- Riesgo de daños de los activos.

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

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

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

El Consejo de Administración, junto con la Gestora, han elaborado el plan de negocios de los ejercicios 2021 y 2022. Este plan de negocio ha sido aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración el 8 de junio de 2021, sirviendo como información para posibles inversores, permitiendo hacer seguimiento de su cumplimiento.

## 2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

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

Los artículos 17 a 21 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. De dicha regulación cabe destacar:

*ARTÍCULO 17º.- FORMAS DE ADMINISTRACIÓN.*

*La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de alguno de los órganos de administración siguientes:*

*a) un (1) administrador único a quien corresponde el poder de representación de la Sociedad;*

*b) varios administradores solidarios, con un mínimo de dos (2) y un máximo de cinco (5), que actuarán individualmente, correspondiendo a cada uno de ellos el poder de representación de la Sociedad;*

*c) dos (2) administradores mancomunados, que actuarán conjuntamente. En este caso, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por los dos; o*

*d) un consejo de administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.*

*El cargo de administrador tendrá una duración de seis (6) años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.*

*El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General.*

*Para ser Administrador no se exigirá la condición de accionista.*

*ARTÍCULO 18º.- RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.*

*Cuando la administración recaiga en un Consejo de Administración, el número de consejeros no podrá ser inferior a tres (3) ni superior a doce (12). Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de Consejeros dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos y que no habrán de ser necesariamente socios.*

*Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.*

*Si el Órgano de Administración de la Sociedad fuera un Consejo de Administración, y si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.*

*El Consejo nombrará en su seno un Presidente y, en su caso, uno o más Vicepresidentes, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad.*

*El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.*

*El Consejo de Administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.*

*La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático que asegure la recepción por los consejeros. La convocatoria se dirigirá siempre personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco (5) días al de la fecha de la reunión. En caso de urgencia, el plazo de convocatoria será de 24 horas. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.*

*Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, siempre por otro consejero, un número de éstos que alcancen, como mínimo, la mayoría absoluta de los vocales. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, (2) dos Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por (3) tres miembros; (3) tres en uno de (5) cinco; (4) cuatro en uno de (7) siete; etc.).*

*Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan*

*recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.*

*El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.*

*Será válida la reunión sin necesidad de previa convocatoria cuando estando reunidos todos los miembros del Consejo decidan, por unanimidad, celebrar sesión. Corresponderá al Presidente o quien haga sus veces dirigir y ordenar los debates, fijar el orden de las intervenciones, así como las propuestas de resolución.*

*Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes o representados en la sesión. En caso de empate el Presidente tendrá voto decisorio.*

*Los acuerdos se consignarán en acta, que será aprobada por el propio consejo al final de la reunión o en la siguiente, y que será firmado por el Secretario de la Sesión, con el visto bueno de quien hubiera actuado como Presidente.*

*Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo, podrá delegar todas o algunas de sus facultades de administración y representación -salvo las indelegables conforme a ley- en favor de uno o varios Consejeros-Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.*

*Los acuerdos del Consejo podrán adoptarse por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, y quedarán constantes en acta, en los términos señalados en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil.*

*ARTÍCULO 19º.-CAPACIDAD.*

*No podrán ser nombrados Administradores quienes se hallen comprendidos en causas de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por la Ley 3/2015, de 30 de marzo y en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*ARTÍCULO 20º. FACULTADES.*

*El Órgano de Administración se halla investido de las facultades más amplias para representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, así como para la dirección, ejecución y gestión de los asuntos y actividades de la misma, correspondiéndole la administración de sus bienes y patrimonio.*

*ARTÍCULO 21º.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.*

*El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.*

*La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores."*

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros y un (1) Secretario no Consejero:

| Nombre | Persona que lo representa | Cargo | Fecha de Nombramiento | Naturaleza |
|---|---|---|---|---|
| Francisco Javier Basagoiti Miranda (*) | n/a | Presidente | 9/04/2021 | Consejero ejecutivo |
| Entemar Inversiones, S.L.. | María del Pilar Pardo Forcadell | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Finmaser Diversificación, S.L. | Ana Pérez Durá | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Greland, S.L. | Agustín Gregori Bernabeu | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Rafael García-Tapia | n/a | Secretario | 15/04/2021 | Secretario no Consejero |

*(*) Socio de la Gestora*

Como se establece en los Estatutos, la duración del cargo será de seis años.

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

*Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.*

*2.18.2.1 Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración*

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

- **Francisco Javier Basagoiti Miranda**

  Francisco Javier fundó Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) en 2008, empresa de la que es socio y presidente. Desde el 2008 hasta la fecha ha invertido y gestiona más de 1.000 millones de euros en más de 30 activos inmobiliarios. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. A lo largo de su carrera profesional ha desempeñado cargos directivos en las principales multinacionales inmobiliarias españolas (Inmobiliaria Bilbao - Grupo BBVA, Ferrovial, Centauro Viviendas o Martinsa Fadesa) habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de metros cuadrados de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas.

  A la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración y/o consejero de INBEST VII y de INBEST I, II, III, IV, VI y VIII. Adicionalmente es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora (70% de participación indirecta) y es administrador de los vehículos de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en

conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST VII (véase apartado 2.23.1.6 de este Documento).

Es asimismo presidente del Consejo de Administración de dos SOCIMIs cotizadas en el Mercado: Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a las SOCIMIs inversoras. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Asimismo, desde el pasado 13 de diciembre de 2020 es Presidente de ASOCIMI, asociación de reciente constitución, compuesta y gestionada exclusivamente por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs). Su vocación es dar a conocer el sector, acompañar a la administración pública en el desarrollo reglamentario de la Ley que regula su actividad y la del sector inmobiliario en general, así como promover las ventajas del vehículo para los inversores institucionales y particulares.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Master en Dirección Inmobiliaria.

- **María del Pilar Pardo Forcadell**

  En la actualidad Pilar Pardo Forcadell es administradora solidaria de Entemar Inversiones, S.L. desde su constitución el 10/06/2019 y socia de dicha sociedad. Asimismo, se dedica al ejercicio de la abogacía desde el año 1994, siendo sus especialidades Derecho mercantil y urbanismo; profesión que compagina con la docencia siendo profesora en el Departamento de Derecho Mercantil de la Universidad Jaume I desde hace 10 años.

  Adicionalmente, es Miembro de la Comisión de Administrativo, Tributario y Urbanismo del Ilustre Colegio de Abogados de Castellón y presidenta de la sección de urbanismo.

  Es licenciada en Derecho por la Universidad de Navarra y cuenta con MBA en Asesoría Jurídica de Empresa y Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

- **Ana Pérez Durá**

  En la actualidad ocupa el cargo de Directora financiera del Grupo Finmaser. Anteriormente, durante los años 1997 y 2011, fue directora financiera de Europart Hispano Alemana, S.A.

  Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia. Además, realizó los siguientes programas enfocados del IESE Business School:

  - Cómo gestionar mi propia cartera de inversión (Barcelona, 2011);
  - Finanzas corporativas (Madrid, 2014 y 3); y
  - Private Equity: inversión alternativa (Madrid, 2016).

- **Agustín Gregori Bernabeu**

  En la actualidad es presidente ejecutivo de Grefusa y presidente de Greland family office con actividad inversora de la familia Gregori.

En el área de alimentación, es presidente de AME (Asociación Multisectorial Española), consejero de FIAB (Federación de Industrias de la Alimentación y Bebidas) y vicepresidente de AINIA, centro tecnológico.

Representando a Greland, S.L. es consejero de sus principales participadas.

Es licenciado en Ciencias Empresariales, MBA por la Southbank University de Londres y Master en Dirección de Marketing y Gestión Comercial de ESIC.

- **Rafael García-Tapia**

  Se incorporó a Corpfin Capital en 2009. Comenzó su carrera profesional en el departamento de M&A de Garrigues en Fusiones y Adquisiciones, departamento donde estuvo involucrado en las transacciones relevantes de fusiones y adquisiciones y ofertas de la reestructuración de empresas, due diligence y asesoramiento empresarial general.

  Posteriormente, trabajó en el área de desarrollo corporativo de Talgo y Ferrovial (Departamento de Desarrollo Corporativo); y fue Managing Director de Losan Hotels World, gestora especializada en inversión hotelera, sociedad gestora de fondos de la hospitalidad en todo el mundo.

  Es licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra.

La Sociedad declara, en relación a los administradores y principales directivos, que no tiene constancia sobre: i) condenas en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. No existen relaciones familiares entre los miembros del órgano de administración y altos directivos.

*2.18.2.2. Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros*

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no presenta alta dirección. Esta función es ejercida con la Gestora. En este sentido, los recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones que han sido descritas previamente en el apartado 2.6 de este Documento, además del Presidente de la Sociedad Francisco Javier Basagoiti Miranda, son:

- **Ana Granado – Directora General**

  Se incorporó a la compañía en diciembre de 2017 como Directora General de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, Empezó su carrera profesional en el departamento de Corporate Finance del Banco Santander y posteriormente se incorporó a Aguirre Newman, donde fue Directora del departamento de Corporate Finance. Antes de incorporarse a INREP, fue Directora del departamento de Real Estate en el área de Financial Advisory de Deloitte. Ana es miembro de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

  Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Deusto.

- **Jorge Betegón – Director de Inversiones SOCIMIs**

  Cuenta con 10 años de experiencia. Se incorporó a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. en 2014 y desde 2018 es Director de Inversiones en Inbest Real Estate Management Partners, S.A. Anteriormente, trabajó en el departamento de Corporate Finance de Deloitte durante 3 años, formando parte del equipo de Real Estate e Infraestructuras.

Es licenciado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valladolid y en la actualidad está cursando un Executive Master in Business Administration en el IESE Business School.

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

El artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

*"ARTÍCULO 21º.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.*

*El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.*

*La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores."*

Durante los ejercicios 2019 y 2020 el Administrador Único de la Sociedad no recibió ninguna remuneración.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o "blindaje" para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

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

A la fecha del presente Documento los miembros del Consejo de Administración, de gestión y alta dirección con participación en la Sociedad son los siguientes:

| Accionista | | Porcentaje de participación | | |
|---|---|---|---|---|
| | Número de acciones | Directo | Indirecto | Total |
| Francisco Javier Basagoiti | - | - | 0,29%(*) | 0,29% |
| Finmaser Diversificación, S.L. | 2.500.000 | 18,10% | - | 18,10% |
| Greland,S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Entemar Inversiones, S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| | | | | |

*(*) Participación indirecta a través de CCREP*

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

A la fecha del presente Documento los conflictos de interés se encuentran detallados en los apartados 1.3, 2.18.2.1 y 2.23 del presente Documento. En concreto estos conflictos de interés corresponden al Presidente D. Francisco Javier Basagoiti Miranda.

**2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica**

A fecha del presente Documento, la Sociedad no dispone de empleados directos.

Los vehículos de inversión, a través de los cuales se realizan las inversiones en la Sociedad, cuentan con un empleado cada uno de ellos. El empleado de Assets I realiza funciones propias de un analista de un departamento de inversión mientras que el empleado de Assets II realiza tareas administrativas, principalmente.

**2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.**

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 68 accionistas (excluida la autocartera), detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 5%:

| Accionista | | Porcentaje de participación | | |
|---|---|---|---|---|
| | Número de acciones | Directo | Indirecto | Total |
| Finmaser Diversificación, S.L. | 2.500.000 | 18,10% | - | 18,10% |
| Greland,S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Javier Ortiz Casasolas | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Entemar Inversiones, S.L. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Njord Gestión, S.L.U. | 1.250.000 | 9,05% | - | 9,05% |
| Patricio Alejandro Gandarias Geller | 900.000 | 6,52% | - | 6,52% |
| 62 accionistas minoritarios | 5.312.000 | 38,46% | - | 38,46% |
| Autocartera | 100.000 | 0,72% | - | 0,72% |
| | **13.812.000** | **100%** | **-** | **100%** |

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen distintos derechos de voto que el resto de los accionistas. Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

**2.21. Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

## 2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa suficiente, incluido un adecuado sistema de control interno de la información, que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En el Anexo V de este Documento se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información.

## 2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos derivados de la actual situación económica, de la actividad de la Sociedad y que pudieran afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio del Emisor.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesto el Emisor. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, pudieran incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio del Emisor.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones del Emisor, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

### *2.23.1. Riesgos operativos y de valoración*

#### *2.23.1.1. Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor*

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en dos vehículos de inversión denominados Assets I y Assets II. La restante participación en los dos vehículos de inversión es ostentada por otras SOCIMIs (Inbest I, II, III, IV y VI en el caso de Assets I e Inbest I, II, III, IV y VIII en el caso de Assets II), ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

Determinadas decisiones importantes de inversión y gestión se han delegado en una Gestora; si bien, la decisión última de inversión en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de INBEST VII y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad (véase información detallada en el apartado 2.6 del presente Documento).

Esta estructura compleja hace necesario por parte de un posible inversor entender y evaluar adecuadamente los posibles riesgos relativos a cómo, quién, y en dónde se toman las decisiones, ya que estas pueden afectar a la evolución de la Sociedad.

Adicionalmente, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de aquellas obtenidas por los vehículos de inversión y por los dividendos que estos repartan en aplicación de la normativa vigente.

#### *2.23.1.2. Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora*

Los activos inmobiliarios propiedad de los vehículos de inversión se encuentran gestionados por la Gestora a través de los correspondientes contratos de gestión detallados en el apartado 2.6 de este Documento. El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad es accionista mayoritario de la Gestora y promotor de la estructura de inversión. Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha Gestora.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus vehículos de inversión y sus resultados dependen de la Gestora y su experiencia y juicio. Cualquier error en la identificación de los activos objeto de la Sociedad, en la negociación de su compraventa o alquiler posterior o en la gestión de los mismos una vez adquiridos y arrendados podría tener un impacto negativo significativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de la Sociedad o en su valoración.

No puede asegurarse que la Gestora vaya a poder maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por el equipo directivo de la Gestora sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de INBEST VII.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de los vehículos de inversión o de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio y los resultados de INBEST VII. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión entre la Gestora y Assets I y Assets II son calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose su devengo a partir de su suscripción y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I o Assets II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que tanto Assets I como Assets II se han constituido con duración indefinida.

*2.23.1.3. Riesgo asociado al COVID-19*

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, el Gobierno de España declaró el estado de alarma el 14 de marzo de 2020, finalizando el mismo el 21 de junio de 2020.

Con fecha 25 de octubre de 2020, el Gobierno decretó un nuevo Estado de Alarma por un período inicial de 15 días, el cual fue prorrogado desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021, para atender la nueva situación de emergencia sanitaria fruto de las siguientes olas de la pandemia en nuestro país. Si bien una vez concluido el Estado de Alarma se han levantado las restricciones, sigue existiendo una gran incertidumbre sobre la situación económica actual, y las consecuencias van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, la aparición de nuevas cepas, así como del ritmo de vacunación mundial.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico 100% eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, especialmente en el territorio español donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

La situación descrita anteriormente provocó una disminución de la caja prevista generada por la Sociedad (provocando tensiones de liquidez) y, dependiendo de la evolución de la pandemia, podría minorar los flujos de caja previstos de los activos en los años siguientes. De esta manera, la

valoración de los activos propiedad de Assets I y Assets II podría caer significativamente, llevando consigo a un incumplimiento de las ratios financieras pactadas con las entidades financieras en los acuerdos de financiación.

Asimismo, la paralización de las obras en ciertos activos durante el mes de abril de 2020, consecuencia de la declaración del estado de alarma, ha provocado un retraso en el calendario previsto para la finalización de las obras y la apertura posterior al público de los locales.

Con el fin de mitigar futuras tensiones de liquidez, los vehículos de inversión Assets I y II han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Suscripción de préstamos ICO por importe de 4,8 millones de euros con las entidades Caixabank, Bankinter y Banco Santander.
- Acuerdos de carencia en los pagos del principal de la deuda hipotecaria:
    - Carencia en el pago del principal de 12 meses y ampliación del vencimiento en un año de la financiación hipotecaria de Princesa, 41 y Gran Vía 20.
    - Carencia en el pago del principal de 8 meses adicional a la pactada inicialmente en relación con la financiación hipotecaria de Triana 33.
    - Aprobación de una financiación de circulante por importe de 2 millones de euros con BBVA para atender los pagos de IVA del activo situado en Plaza de España.

Por otro lado, los vehículos de inversión Assets I y Assets II han llevado a cabo negociaciones con sus inquilinos con el fin de minimizar el impacto que ha tenido la pandemia en el cobro de las rentas mediante la aplicación de bonificaciones puntuales para aliviar la carga de uno de sus inquilinos. En este sentido, en Colón 1-7 se concedió una bonificación del 80% en los meses de abril y mayo de 2020 y un 29% en el mes de junio de 2020.

La situación actual de los principales activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II se describen en el apartado 2.6.1 de este Documento.

*2.23.1.4. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España, con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa, que se elevó a público el 24 de enero de 2020, de la superficie comercial del Edificio España:

- el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra", en el que el 30 de abril de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka recurrió dicha sentencia en apelación, presentándose oposición contra dicho recurso por parte del demandado. En la medida en que las obras sobre la estructura del edificio han terminado (el hotel fue inaugurado en el verano de 2019), la Sociedad entiende que en el

momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado. La Audiencia Provincial dictó sentencia rechazando el recurso de apelación interpuesto por Baraka y éste no ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Por tanto, la sentencia de la Audiencia Provincial ha devenido firme.

- el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", en el que el 11 de noviembre de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por cuya virtud desestimó la demanda formulada por el grupo Baraka, absolviendo a las demandadas e imponiendo las costas al demandante. El Juzgado de 1ª Instancia admitió a trámite el recurso de apelación presentado por Baraka y la oposición formulada por Plaza España Development 19, S.L. (Riu), habiéndose elevado los autos a la Audiencia Provincial. Queda pendiente de señalar votación y fallo. Se debe mencionar que el Juzgado ya desestimó la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad; y

- el "Procedimiento Licencia": el 2 de diciembre de 2019 el grupo Baraka presentó demanda contencioso-administrativa frente a la resolución dictada el 15 de julio de 2019 por la Gerencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid (la "Licencia Urbanística"), ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo. La vista con los testigos que han sido admitidos como prueba ya se ha celebrado y las partes han presentado sus respectivos escritos. Se encuentra únicamente pendiente de sentencia.

El contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de la superficie comercial del edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen una vez que ya se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST VII puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

*2.23.1.5. Factores ajenos a Assets II pueden afectar en la compraventa de su activo objetivo.*

Como se menciona en el apartado 2.4.de este Documento y como se ha expuesto en el riesgo anterior, a la fecha actual existen tres demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España que finalmente ha derivado en la formalización de la escritura de compraventa formalizada el 24 de enero de 2020. Dicho contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

La situación de las demandas del grupo Baraka a la fecha del presente Documento ha sido descrita en el riesgo inmediatamente anterior.

*2.23.1.6. Riesgos de conflicto de interés*

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración de INBEST VII y de las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III, IV), es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora y es Administrador Único de los vehículos de inversión, y asimismo es Consejero de INBEST VI e INBEST VIII. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma

directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST VII.

La participación indirecta de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda en las mencionadas sociedades tiene por objeto, entre otros:

(i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión
(ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 de este Documento es "el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III, IV y VII los conflictos de interés relacionados con Assets I, Assets II o con los Socios o sus Accionistas")

Si bien es cierto que en la actualidad no existe ningún mecanismo para subsanar los posibles conflictos de interés que pudieran producirse, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados al respecto.

Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) que gestiona las SOCIMIS CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a INBEST VII. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

*2.23.1.7. Riesgos vinculados a la retención de personal clave*

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que D. Francisco Javier Basagoiti Miranda deje de participar activamente como promotor, impulsor y principal ejecutivo de la Sociedad. Respecto de los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos en que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tiene de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en las distintas sociedades y (iii) de los conocimientos que tiene sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida de la Sociedad, que en principio no está prevista, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

En los Contratos de Gestión que los vehículos de inversión han formalizado con la Gestora se indica que ésta deberá notificar al Comité de Inversión de INBEST VII la salida del ejecutivo clave en un plazo no superior a 3 días. A partir de ese momento, se suspendería el Periodo de Inversión. En el supuesto de que los accionistas de INBEST VII no llegaran a un acuerdo para la sustitución del ejecutivo clave, podrán instruir a la Gestora para que en un plazo máximo de 6 meses busque una alternativa satisfactoria para los accionistas (emprender gestiones proactivas orientadas a la venta de la Sociedad, a la venta de las inversiones o designación de una sociedad gestora sustituta) que deberán adoptar la decisión por Acuerdo Ordinario de Accionistas.

*2.23.1.8. La inversión en locales comerciales prime está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.*

Las inversiones inmobiliarias están preferentemente concentradas en el mercado español de locales comerciales y, por lo tanto, la Sociedad tiene una mayor exposición a los factores propios de este sector como pueden ser los factores económicos.

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto de la Sociedad se encuentran fundamentalmente players del sector hostelería y textil de primer nivel que buscan crear flaghships en zonas comerciales consolidadas. En concreto, el sector retail se enfrenta en la actualidad a la competencia de las grandes superficies comerciales, así como a una competencia considerable del comercio electrónico y del comercio minorista a través de internet, de forma que el hábito de compra de los consumidores se orienta cada vez más a la adquisición de artículos vía Internet, ejerciendo una presión a la baja en los ingresos del comercio minorista tradicional. Estos factores podrían tener un efecto desfavorable en la demanda de locales comerciales en general, y, por lo tanto, en la capacidad de los vehículos de inversión para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a Assets I o Assets II a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

No obstante lo anterior, INBEST VII considera que todas estas posibles amenazas son en realidad oportunidades debido a la tipología de activos adquiridos. Se trata de amplios espacios comerciales (los denominados "flagships") que ofrecen una experiencia adicional a la compra tradicional, espacios donde existe un área reservada a ubicar los artículos comprados online (espacio que en el pasado no se tendría en consideración) y que satisfacen las necesidades logísticas de los clientes (tanto directas –recogida de producto comprado- como logística inversa –entrega de devoluciones), lo que hace que la localización de los mismos cobre (si cabe) más importancia.

*2.23.1.9. Concentración del negocio en España*

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España, principalmente, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país.

A pesar de la experiencia de la Gestora en el terreno de la inversión inmobiliaria en España en la estructuración de operaciones "value added" en el segmento de retail, la Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica. Adicionalmente, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de las comunidades autónomas donde operan los vehículos inversores (Madrid, País Vasco, Comunidad Valenciana y Canarias) o por condiciones económicas particulares de dichas comunidades autónomas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

*2.23.1.10. Riesgos derivados de que los ingresos de los vehículos de inversión procedan principalmente de un único cliente*

Los activos propiedad de Assets I se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento en su mayoría a El Corte Inglés, alcanzando los ingresos del ejercicio 2020 con este cliente el 90%.

El 64% de la superficie comercial del activo de Assets II ha sido alquilado a Grupo Inditex estimándose que comenzará a generar rentas en 2022. El resto de la superficie comercial del activo se encuentra en comercialización.

En la medida que determinados activos arrendados a El Corte Inglés cambien de inquilino, tal y como se describe en el apartado 2.6 de este Documento y que los activos de Assets II comiencen a generar rentas, el riesgo de concentración de rentas en un único cliente disminuirá.

*2.23.1.11. Riesgo vinculado a la solvencia y liquidez de los clientes*

Si alguno de los arrendatarios atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

En cualquier caso, Assets I y Assets II cobra por adelantado la mayor parte de las rentas para minimizar este impacto. No obstante, han llevado a cabo negociaciones con sus inquilinos con el fin de minimizar el impacto que ha tenido la pandemia en el cobro de las rentas, bien mediante retrasos en el calendario de pagos o incluso la aplicación de ciertas bonificaciones para aliviar la carga del inquilino.

*2.23.1.12. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de pago bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. No obstante, los arrendatarios han otorgado fianzas o avales en todos los activos, con lo que se pretende minimizar este riesgo.

*2.23.1.13. Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura*

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realiza valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, bien por el transcurso del tiempo, por circunstancias del mercado inmobiliario español o bien por cualquier otro motivo, supondría necesariamente valorar de nuevo los mencionados activos inmobiliarios.

En este sentido debe considerarse la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran descensos en su valor por circunstancias ajenas al propio Emisor, y, por consiguiente, originen un impacto negativo en el valor de la cartera inmobiliaria de los vehículos de inversión y, llegado el caso, en su propia situación patrimonial.

Por otro lado, en relación a los gastos de gestión y mantenimiento de los activos, los expertos independientes han asumido sus propias hipótesis de mercado que difieren de las de la Sociedad. A efectos aclaratorios , tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad en sus previsiones. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la Sociedad.

*2.23.1.14. Riesgo de daños en los activos*

Los activos inmobiliarios están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien los vehículos de inversión tienen contratados seguros en vigor, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, se tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de los vehículos de inversión y de la propia Sociedad.

*2.23.1.15. Riesgo de incumplimiento de previsiones*

La Sociedad ha realizado unas previsiones sobre la base de una serie de hipótesis de ingresos y gastos que podrían no cumplirse en el futuro. A su vez, este hecho podría afectar negativamente a la valoración de la misma.

*2.23.1.16. Riesgos derivados de la falta de ingresos durante la realización de obras de acondicionamiento de los activos*

Es necesario considerar que durante el periodo de tiempo que duren las obras de acondicionamiento que los nuevos inquilinos deban acometer en los locales de Assets II hasta que comiencen a devengarse las rentas, dicho vehículo de inversión no generará ingresos, lo cual puede afectar negativamente a los resultados del mencionado vehículo y, por ende, de la Sociedad; si bien es cierto que la Sociedad ya ha tenido en cuenta estos periodos sin rentas en sus previsiones.

*2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés*

*2.23.2.1. Nivel de endeudamiento*

A la fecha de este documento y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no presentaba deuda financiera con entidades de crédito. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de dos vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 28 de febrero de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en sus vehículos de inversión.

Al 28 de febrero de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Assets I presentaba una deuda con entidades de crédito a coste amortizado por un importe de 106.788.803 y 106.321.982 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 56,17%% y 55,58%. Del mencionado importe, al 28 de febrero de 2021 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets I asciende a 100.977.979 euros (101.119.085 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 53,12% (53,15% al 31 de diciembre de 2020) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Por su parte, al 28 de febrero de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Assets II presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de valor nominal de 87.079.966 y 86.558.810 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 52,85%% y 52,50%. Del mencionado importe, al 28 de febrero de 2021 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets II asciende a 85.000.000 euros (85.000.000 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 51,56% (51,56% al 31 de diciembre de 2020) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Assets I y Assets II y por ende, a INBEST VII.

Por último, como consecuencia del COVID 19 la Sociedad ha suscrito los acuerdos financieros que se describen en el Riesgo asociado a Covid 19.

*2.23.2.2. Riesgo de no cumplimiento de magnitudes financieras acordadas con las entidades de crédito con las que trabaja la Sociedad.*

Los préstamos con Caixabank y Banco Santander de Assets I están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets I está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros.

En particular, el préstamo hipotecario con Caixabank establece las siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:fa

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación con la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

El préstamo hipotecario con Banco Santander establece las siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): La Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, como mínimo, un 1,20x. La ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. Esta ratio debe alcanzar como máximo el 60% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. La ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto de dicha financiación. La ratio debe alcanzar como máximo el 70% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. La ratio se verificará semestralmente.

Si Assets I incumpliera alguna de las ratios marcadas, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets I y, por ende, de INBEST VII.

De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2020, Assets I cumplía con todas las ratios de los contratos suscritos al 31 de diciembre de 2020.

Por su parte, el préstamo sindicado firmado por Assets II con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. el 24 de enero de 2020 está igualmente sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets II está obligado a alcanzar los siguientes indicadores financieros:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): Assets II deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x desde el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets II (excluido el Tramo B del préstamo sindicado) más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración

disponible del Activo Inmobiliario (superficie comercial del Edificio España). El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución del tramo A del préstamo sindicado más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

Si Assets II incumpliera alguna de las ratios marcadas, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets II y, por ende, de INBEST VII.

De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2020, Assets II cumplía con todas las ratios del contrato suscrito al 31 de diciembre de 2020.

*2.23.2.3. Riesgo de tipo de interés*

Tanto la tesorería como la deuda financiera, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. A 28 de febrero de 2021 Assets I y Assets II presentan una deuda con entidades de crédito por un importe de 106.788.803 y 84.657.495 euros, respectivamente, que devenga intereses variables referenciados a Euribor.

De la financiación con Assets I, se han formalizado con fecha 2 de agosto de 2018 unas opciones de tipos de interés (CAPs) con CaixaBank sobre un nocional total de 25 millones de euros, con un tipo cap del 1,25% y con vencimiento el 24 de julio de 2023.

*2.23.2.4. Riesgo derivado de contratos de financiación futuros necesarios para el cumplimiento del Plan de Negocios*

En el caso de que los vehículos de inversión no dispusieran de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, los vehículos de inversión podrían verse obligados a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

*2.23.2.5. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de los vehículos de inversión*

A la fecha del presente Documento todos los activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Assets I y Assets II incumplan las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados pasarían a ser de su propiedad.

*2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario*

*2.23.3.1. Evolución negativa del mercado*

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir a través de los vehículos de inversión en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles de los vehículos de inversión como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

*2.23.3.2. Competencia*

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de INBEST VII o de sus vehículos de inversión pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo reducir las oportunidades de negocio del Emisor.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

*2.23.3.3. Grado de liquidez de las inversiones*

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

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a INBEST VII a quedarse con activos inmobiliarios, a través de los vehículos de inversión, más tiempo del inicialmente proyectado.

*2.23.4. Riesgos ligados a las acciones*

*2.23.4.1. Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados*

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez. La inversión en el segmento BME Growth es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado continuo. En consecuencia, puede ser difícil desinvertir una participación accionarial de la Sociedad. No obstante, como se describe en el apartado 3.8 del presente Documento, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los

analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

*2.23.4.2. Recomendaciones de buen gobierno*

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el segmento BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

Adicionalmente, la Sociedad no va a contar con consejeros independientes y los consejeros pueden tener intereses en otras sociedades, lo que puede derivar en posibles conflictos de interés.

*2.23.4.3. Free float limitado*

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 62 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, propietarios de 5.312.000 acciones, que representan un 38,46% del capital social de INBEST VII con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 5.312.000 euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

No obstante, para favorecer la liquidez de las acciones y dar cumplimiento a lo previsto en la Circular 1/2020, la Sociedad ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (véase apartado 3.8 del presente Documento), una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 100.000 euros considerando el precio de referencia por acción de un (1) euro.

*2.23.4.4. Cobertura negativa de analistas*

La falta de publicación de análisis bursátil sobre la Sociedad, o la publicación de análisis desfavorables sobre la Sociedad y/o el sector podrían causar una caída en el precio de la acción.

*2.23.5. Riesgos fiscales*

*2.23.5.1. Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI*

La aplicación del régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 (tal y como han quedado descritos en el apartado 2.6.3 anterior).

Tal y como se describe en el mismo punto 2.6.3, la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que,

en su caso, resultasen procedentes y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

*2.23.5.2. Supuestos puntuales de tributación superior al 0%*

La Sociedad podrá 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 si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

A este respecto, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los accionistas cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad (véase apartado 2.12.3 del presente Documento).

Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas cualificados. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

*2.23.5.3. Tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores*

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

*2.23.5.4. Distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad*

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, ésta debe distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI. En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta esta obligatoriedad de reparto de dividendos que afecta a la liquidez de la Sociedad, su fondo de maniobra y su capacidad de realizar nuevas inversiones.

Adicionalmente podría suceder que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos previstos de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez. Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que endeudarse de manera adicional, lo que incrementaría a su vez sus costes financieros y reduciría su capacidad actual de endeudamiento.

*2.23.5.5. Riesgo fiscal derivado de la venta de activos*

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio tengan la consideración de "rentas aptas", esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal ("Test de Rentas").

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

*2.23.5.6. Modificaciones en el Régimen Fiscal*

La disposición final décimo octava del proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado, que presentó el gobierno para el ejercicio 2019, establecía una modificación de la fiscalidad del régimen SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. El proyecto de ley no fue aprobado y se convocaron elecciones generales. No obstante, en las negociaciones de los Presupuestos Generales del Estado del ejercicio 2021 se ha vuelto a poner encima de la mesa la posibilidad de modificar la Ley SOCIMI para adoptar una medida de la misma naturaleza. Tanto INBEST VII como los vehículos de inversión tienen intención de repartir como dividendo el 100% del beneficio distribuible (una vez cumplidos los requisitos mercantiles), pero en caso de que no pudiera mantener esta política y la modificación legal entrara en vigor, la cuenta de pérdidas y ganancias se vería afectada por esta circunstancia reduciendo el beneficio neto de la Sociedad.

*2.23.6. Otros riesgos*

*2.23.6.1. Cambios sustanciales en las leyes*

La actividad de Assets I y Assets II en las que la Sociedad participa en un 3,18% y un 4,38% está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

*2.23.6.2. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes*

El Emisor y sus vehículos de inversión podrían estar expuestos a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por las mencionadas sociedades, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores

circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción de las actividades.

Si el Emisor o sus vehículos de inversión fueran objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados y a la situación financiera de la Sociedad.

## 3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

### 3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

A la fecha del presente Documento, el capital social de la Sociedad es de tres millones ciento setenta y seis mil setecientos sesenta (3.176.760) euros y está representado por trece millones ochocientos doce mil (13.812.000) acciones nominativas, de veintitrés céntimos (0,23) de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2021 acordó solicitar la incorporación a negociación en BME Growth de la totalidad de las acciones representativas de su capital social y todas aquellas otras que se emitieran hasta la incorporación en BME Growth de las mismas.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

### 3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El objetivo del presente Documento es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, tal y como se recoge en el apartado 2.20 de este Documento.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 8 de junio de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento (13.812.000 acciones de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas) en 1 euro por acción, lo que supone un valor total de la Sociedad de trece millones ochocientos doce mil (13.812.000) euros.

En la fecha de este Documento, la Sociedad cuenta con 68 accionistas, de los que 62 (sin incluir autocartera) tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 5% de su capital social. De las 13.812.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 5.312.000 acciones, cuyo valor estimado en base al precio de referencia fijado es de 5.312.000 euros.

### 3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor son nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos, entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

Derecho a participar en el reparto de dividendos

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las condiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital, sin que existan diferencias entre unas acciones y otras, al ser todas ellas ordinarias y de una única clase y serie.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.

Derechos de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, establece que podrán asistir a la Junta General cualesquiera accionistas, con independencia de cuál sea el número de acciones de que sean titulares, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no tenga la condición de accionista.

Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en cualquier aumento de capital con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo que la propia junta general de accionistas acuerde la supresión total o parcial exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en los artículos 308 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en el propio Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

### 3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de los Estatutos Sociales: *"Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth".*

### 3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.

De conformidad con el artículo 1.6 de la Circular 1/2020 de BME Growth , los accionistas principales y los administradores se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

### 3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 9 de abril de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una nueva versión de los Estatutos Sociales de la misma, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias requeridas por BME Growth en cuanto a las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones (véase apartado 3.4 anterior), a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, y a la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (artículos 7, 8 y 9 de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

*ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES*

*Libre transmisibilidad de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

*Transmisiones en caso de cambio de control*

*No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

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

*ARTÍCULO 8º.- COMUNICACIONES DE LOS ACCIONISTAS A LA SOCIEDAD.*

*Información de carácter fiscal*

a) *Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "Accionista Significativo" y la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*

b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth*

*(…)*

g) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.*

h) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en*

*el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

*Pactos parasociales*

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth*

*ARTÍCULO 9º.- EXCLUSIÓN EN EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY*

*En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión en el segmento de negociación en BME Growth de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en BME Growth."*

### 3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

A continuación, se detallan algunos de los rasgos más reseñables del funcionamiento de la Junta General, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos Sociales:

*ARTICULO 11.- JUNTA GENERAL*

*La competencia de las Juntas, sus clases, convocatorias y requisitos, derechos de asistencia, Junta Universal, representación y quórum de asistencia y derecho de información se regirá por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital completado por los siguientes artículos.*

*ARTICULO 12.- CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL*

*La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, sin perjuicio de los supuestos especiales previstos en la Ley de Sociedades de Capital.*

*Convocatoria de Junta General*

*El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, necesariamente, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.*

*La Junta General deberá ser asimismo convocada por el Órgano de Administración, cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General y procediendo en la forma prevista en la Ley.*

*En cuanto a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o el Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.*

*Salvo que de manera imperativa se establezcan otros requisitos, la Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad. Sólo se reputará página web de la Sociedad aquella creada conforme a lo establecido en estos Estatutos y en la Ley de Sociedades de Capital. Hasta que la página web de la Sociedad esté debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.*

*La convocatoria deberá realizarse con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta. En los supuestos de traslado del domicilio social al extranjero se estará, en primer lugar, a lo que determine el artículo 98 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y, en todo lo que no se oponga a dicha regulación, a lo establecido en los anteriores párrafos de este artículo.*

*La Junta General de celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.*

*La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda, al menos veinticuatro (24) horas. En todo caso se hará mención del derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas.*

*Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. Los administradores podrán ignorar notificaciones recibidas con posterioridad a dicho plazo. Si se recibiera una solicitud de complemento de convocatoria en los términos indicados en el párrafo anterior, dicho complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.*

*Para toda clase de Juntas Generales de Accionistas, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, en la página web de la Sociedad, además de incluirse el citado anuncio y hacer referencia a todos los aspectos requeridos por Ley, se incluirán todos los documentos que legal, estatutariamente o en virtud de la normativa de BME Growth deban ponerse a disposición de los accionistas.*

*<u>Constitución de la Junta General</u>*

*Salvo que imperativamente se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados*

*posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente.*

*Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.*

*Será posible asistir a la Junta General por medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia que garanticen debidamente la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la Junta, siempre que así lo acuerde el Consejo de Administración. En particular, el Consejo de Administración podrá determinar que la celebración de la Junta sea de manera totalmente electrónica o telemática.*

*En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de constitución de la Junta General.*

*La Junta General Universal*

*No obstante, la Junta General quedará válidamente constituida, con el carácter de universal, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General. La Junta General Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional.*

*ARTICULO 13.- DERECHO DE INFORMACIÓN EN LA JUNTA GENERAL*

*Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los Administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los Administradores estarán obligados a facilitar la información, por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General.*

*Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.*

*Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos de los accionistas, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas.*

*La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.*

*ARTICULO 14.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN*

*Todo accionista tendrá derecho a asistir y votar en las Juntas Generales. Cada acción da derecho a un voto. Este derecho no podrá ejercitarse por el accionista se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos o desembolsos pendientes.*

*Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.*

*La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.*

*Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas, si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.*

*Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración podrá invitar a las Juntas Generales a los directivos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales*.

*ARTICULO 15.- MAYORIAS*

*En la Junta General, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; b) en la modificación de Estatutos Sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia, c) si imperativamente se establece la votación separada o d) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en estos estatutos.*

*Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías:*

a) *Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.*
b) *Sin embargo, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%) bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el veinticinco (25) por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta (50) por ciento.*

*Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.*

*Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.*

*ARTÍCULO 16º.- PRESIDENCIA.*

*La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, que serán quienes lo sean del Consejo y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.*

*El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.*

*Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias y ajenas con que concurren. Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta General de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta y determinará si ésta puede entrar a considerar todos los asuntos incluidos en el orden del día.*

*Abierta la sesión, se dará lectura por el secretario de los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin.*

*Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.*

*Corresponde al Presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de las votaciones; efectuar asistido por el Secretario de la Junta General el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas; suspender temporalmente la Junta General, clausurarla; y, en general, todas las facultades incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.*

### 3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

La Sociedad ha formalizado con fecha 8 de junio de 2021 un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, SA. (en adelante, el "Proveedor de Liquidez").

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

El objeto de los contratos de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones y conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud

del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez trasmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

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

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.000 euros a un precio de referencia de 1 euro por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

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

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

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

## 4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Nada que destacar.

## 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 2 de febrero de 2021 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

Deloitte S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del BME Growth como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del BME Growth.

Deloitte, S.L. se constituyó el 6 de abril de 1989 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

### 5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 202 de Madrid y Paseo de la Castellana 81 de Madrid, respectivamente han emitido el 15 de febrero de 2021 y el 25 de febrero de 2021 respectivos informes de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II a 31 de diciembre de 2020. Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexo IV del presente Documento.

### 5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. han emitido en febrero de 2021 sus informes de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de los vehículos de inversión a 31 de diciembre de 2020 que se adjuntan como Anexo IV del presente Documento.

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al Mercado y ha realizado la due dilligence legal.

- Deloitte Financial Advisory, S.L.U. ha realizado la due diligence financiera.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.
- Renta 4 Banco, S.A. ha sido designado como proveedor de liquidez.

## 6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**
**DELEGACIÓN DE MADRID**
**ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA**
**(C/ Núñez de Balboa 116, 28006 Madrid)**

**Comunicación de la opción por el régimen fiscal especial SOCIMI**

D. Javier Basagoiti Miranda, mayor de edad, con **N.I.F. 05246808W**, en nombre y representación como Administrador Único de la sociedad **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**, provista de **N.I.F. A88496104**, y con domicilio fiscal en Madrid (28006), calle Serrano, número 57, 4ª planta (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

**EXPONE**

**PRIMERO.-** Que la Sociedad tiene por objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**").

**SEGUNDO.-** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma.

**TERCERO.-** Que de conformidad con el párrafo anterior, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión del 5 de diciembre de 2019, acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo I**, certificación del acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

**CUARTO.-** Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 esta opción se comunica a la Administración Tributaria con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

**SOLICITA**

Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña, teniéndose por comunicada la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos 2020 y sucesivos.

En Madrid, a 8 de enero de 2020.

D. Javier Basagoiti Miranda
**INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

**YO, MANUEL GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, DOY FE.** ---
Que estimo legítima la firma y rúbrica que antecede de don **Francisco Javier BASAGOITI MIRANDA,** con DNI/NIF número 5.246.808-W, por cotejo con otra del mismo que figura en mi protocolo y de lo que dejo constancia en el Libro Indicador Sección Segunda de esta Notaría, con el número **370.**----------
En Madrid, a **cinco de mayo de dos mil veinte.**

A062369501

0244184915

Pág. 2

# Recibo de presentación

## Datos del asiento registral

**Número de asiento registral:** RGE750018322020
**Fecha:** 12-05-2020
**Hora:** 18:33:05
**Vía de entrada:** Internet con certificado electrónico

## Datos del trámite

**Trámite:** ZZ015 - Presentación de recurso o solicitud
**Procedimiento:** ZZ01 - Procedimiento genérico de revisión
**Asunto:** SOLICITUD ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI

## Datos del interesado

**NIF:** A88496104
**Nombre / Razón social:** INBEST PRIME VII INMUEBLES SA

## Datos del Representante

**NIF:** B78503778
**Nombre / Razón social:** KPMG ABOGADOS SLP

## Relación de ficheros anexados

| - | Nombre del archivo | Descripción | Tamaño (bytes) | Algoritmo Huella | Huella electrónica | Código seguro de verificación (CSV) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | INBEST VII - Comunicación AEAT Acogimiento Régimen SOCIMI.pdf | INBEST VII COMUNICACION AEAT ACOGIMIENTO REGIMEN | 286686 | SHA-1 | F06D95D997C1B4B7F8B2D CBC77D0D6520519B1F1 | 6SHQ392GEMM4EZRR |

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **U7LZ78NXYJUWW9KV** en www.agenciatributaria.gob.es.

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

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST VII DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES**

# Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión

# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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



R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|
| **Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**<br><br>La Sociedad mantiene un crédito con empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 9.400 miles de euros, tal como se detalla en la nota 15 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 70% del total activo de la Sociedad.<br><br>Como se indica en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, estos créditos se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.<br><br>Asimismo, al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial.<br><br>Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.<br><br>Nos hemos centrado en esta área debido a los niveles significativos que suponen los créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y debido a los juicios y estimaciones significativos requeridos en la estimación de la pérdida por deterioro de valor. | Para los créditos registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de los mismos, tales como contratos y extractos bancarios.<br><br>Adicionalmente, en relación a la evaluación de las correcciones valorativas, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:<br><br>• Entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de si existe evidencia objetiva de incobrabilidad.<br><br>• Obtención del modelo de descuento de flujos de caja estimados de la sociedad deudora y comprobación de la liquidez de la misma.<br><br>• Comprobación del valor patrimonial de la sociedad deudora y de su capacidad de pago.<br><br>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.<br><br>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados. |

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de marzo de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00273

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

# Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020


| Nota | |
|---|---|
| | Balance |
| | Cuenta de pérdidas y ganancias |
| | Estado de ingresos y gastos reconocidos |
| | Estado total de cambios en el patrimonio neto |
| | Estado de flujos de efectivo |
| | Memoria de las cuentas anuales |
| 1 | Información general |
| 2 | Bases de presentación |
| 3 | Criterios contables |
| 4 | Gestión de riesgo financiero |
| 5 | Instrumentos financieros |
| 6 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes |
| 7 | Capital |
| 8 | Reservas |
| 9 | Resultado del ejercicio |
| 10 | Débitos y partidas a pagar |
| 11 | Ingresos y gastos |
| 12 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal |
| 13 | Contingencias |
| 14 | Administrador único y Alta Dirección |
| 15 | Otras operaciones con partes vinculadas |
| 16 | Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 |
| 17 | Información sobre medio ambiente |
| 18 | Honorarios de auditoría |
| 19 | Hechos posteriores al cierre |

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Inmovilizado intangible** | | **625** | **-** |
| Aplicaciones informáticas | | 625 | - |
| **Inversiones en empresas del grupo y asoaciadas a largo plazo** | | **9.400.000** | **-** |
| Créditos a empresas | 5 y 15 | 9.400.000 | - |
| **TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE** | | **9.400.625** | **-** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **36.469** | **695** |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 36.469 | 695 |
| **Inversiones en empresas del grupo y asoaciadas a corto plazo** | | **132.278** | **-** |
| Créditos a empresas | 5 y 15 | 132.278 | - |
| **Periodificaciones a corto plazo** | | **8.022** | **-** |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | 6 | **3.834.852** | **6.198.451** |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **4.011.621** | **6.199.146** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **13.412.246** | **6.199.146** |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **FONDOS PROPIOS** | | **11.948.916** | **5.150.292** |
| Capital Social | 7 | 2.758.597 | 5.160.800 |
| Prima de emisión | 7 | 9.235.303 | - |
| Reservas | 8 | (18.795) | (3.094) |
| Resultados de ejercicios anteriores | 8 | (7.414) | - |
| Resultado del ejercicio | 9 | (18.775) | (7.414) |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO** | | **11.948.916** | **5.150.292** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a corto plazo** | | **855.000** | **1.041.600** |
| Otros pasivos financieros. | 5 y 10 | 855.000 | 1.041.600 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | 5 y 15 | **447.971** | - |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **160.359** | **7.254** |
| Acreedores varios | 5 y 10 | 159.146 | 6.800 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 10 | 1.213 | 454 |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **1.463.330** | **1.048.854** |
| **TOTAL PASIVO** | | **1.463.330** | **1.048.854** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **13.412.246** | **6.199.146** |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Otros ingresos de explotación** | | **48.000** | - |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 11 | 48.000 | - |
| **Otros gastos de explotación** | | **(187.491)** | **(7.414)** |
| Servicios exteriores | 11 | (187.491) | (7.414) |
| **Amortización del inmovilizado** | | (125) | - |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **(139.616)** | **(7.414)** |
| Ingresos financieros | | 163.306 | - |
| Gastos financieros | | (42.465) | - |
| **RESULTADO FINANCIERO** | 11 | **120.841** | - |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(18.775)** | **(7.414)** |
| Impuestos sobre beneficios | 12 | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(18.775)** | **(7.414)** |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **Resultado del ejercicio** | | **(18.775)** | **(7.414)** |
| Gastos por ampliaciones de capital | 8 | (15.701) | (3.094) |
| **Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | **(15.701)** | **(3.094)** |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| **Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias** | | - | - |
| **TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | | **(34.476)** | **(10.508)** |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | Capital (Nota 7) | Prima de emisión (Nota 7) | Reservas (Nota 8) | Resultados de ejercicios anteriores (Nota 9) | Resultado del ejercicio (Nota 9) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 10 de octubre de 2019** | - | - | - | - | - | - |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | (3.094) | - | (7.414) | (10.508) |
| **Operaciones son socios o propietarios** | **5.160.800** | - | - | - | - | **5.160.800** |
| Aumentos de capital | 5.160.800 | - | - | - | - | 5.160.800 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **5.160.800** | - | (3.094) | - | (7.414) | **5.150.292** |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **5.160.800** | | (3.094) | - | (7.414) | **5.150.292** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | (15.701) | - | (18.775) | (34.476) |
| **Operaciones son socios o propietarios** | **4.341.226** | **2.491.874** | - | - | - | **6.833.100** |
| Aumentos de capital | 4.341.226 | 2.491.874 | - | - | - | 6.833.100 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | **(6.743.429)** | **6.743.429** | - | **(7.414)** | **7.414** | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | (6.743.429) | 6.743.429 | - | (7.414) | 7.414 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2020** | **2.758.597** | **9.235.303** | **(18.795)** | **(7.414)** | **(18.775)** | **11.948.916** |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.



## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **(53.999)** | **(855)** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **(18.775)** | **(7.414)** |
| **Ajustes al resultado:** | | **(120.716)** | **-** |
| Amortización | | 125 | - |
| Ingresos financieros | 11 y 15 | (163.306) | - |
| Gastos financieros | 11 y 15 | 42.465 | - |
| **Cambios en el capital corriente** | | **85.492** | **6.559** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 5 | (90.618) | (695) |
| - Otros activos corrientes | | (8.022) | - |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes | 5 | 184.133 | 7.254 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **(9.400.750)** | **-** |
| **Pagos por inversiones** | | **(9.400.750)** | **-** |
| - Empresas del Grupo y asociadas | 15 | (9.400.000) | - |
| - Inmovilizado | | (750) | - |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **7.091.150** | **6.199.306** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio** | | **5.791.500** | **5.157.706** |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | 7 | 5.791.500 | 5.157.706 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **1.299.650** | **1.041.600** |
| **Emisión de deuda** | | **1.299.650** | **1.041.600** |
| - Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas | 10 | 1.299.650 | 1.041.600 |
| **AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **(2.363.599)** | **6.198.451** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 6.198.451 | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 3.834.852 | 6.198.451 |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

# INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

# MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

## 1. Información general

Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-88496104, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 10 de octubre de 2019, número dos mil doscientos seis de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 39.657, folio 140, hoja M-704.674, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

La Sociedad comunicó con fecha 12 de mayo de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

**Régimen SOCIMI**

Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de dividendos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación. No obstante, la Sociedad aún se encuentra dentro del plazo legal de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir los requisitos no esenciales regulados en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley SOCIMI), de acuerdo con lo establecido en su Disposición Transitoria Primera de la misma.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

   - 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aún cuando no se cumplan los requisitos no esenciales exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad 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, junto con los intereses de demora, que resulten procedentes.

## 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Administrador único el 11 de marzo de 2021 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes terminado el 31 de diciembre de 2020, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al BME Growth en los próximos ejercicios en cumplimiento de los requisitos de la ley SOCIMI.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador único se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

Dentro de la valoración de las participaciones de las compañías del grupo y asociadas pueden existir plusvalías implícitas en las inversiones. La Sociedad realiza estimaciones periódicas de la recuperabilidad de las citadas inversiones en base a los planes de negocio actualizados de las sociedades participadas y en base a información comparable de mercado.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior, correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

e) Empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por 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 derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

**3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**3.3 Pasivos financieros**

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

**3.4 Impuestos corrientes y diferidos**

**Régimen general**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

**3.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

**3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

**3.7 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**3.8 Transacciones en partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

**3.9 Distribución de dividendos**

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.
La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

**3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.
Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

## 4. Gestión del riesgo financiero

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés). El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo y deudores comerciales. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, se estima que la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

**c) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no cuenta con exposición a la deuda.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

**d) Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

**e) Otros riesgos**

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 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.

El sector inmobiliario en general se ha visto afectado por el denominado Covid-19, habiéndose producido intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables, incumplimientos o incluso la resolución de contratos, lo que ha supuesto que en ocasiones los arrendadores hayan visto comprometidas sus necesidades de caja en el corto plazo.

A la luz de todos estos acontecimientos, la Dirección de Inbest ha centrado todos sus esfuerzos en proteger la viabilidad financiera de la Sociedad y aquellas sociedades con las que la Sociedad mantiene créditos a corto y a largo plazo. Es por ello que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos inmobiliarios.

Estas soluciones han pasado por el cobro de rentas en sus inversiones inmobiliarias ocupadas ya que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas , y por la comercialización de las superficies no ocupadas, habiendo formalizado incluso un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia, ha llevado a cobrar durante este primer semestre la práctica totalidad de las rentas fijadas en los contratos de arrendamiento.

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas tanto a nivel de aquellas sociedades con las que la Sociedad mantiene créditos. Desde el prisma dde éstas, los flujos de caja no se han visto sustancialmente dañados debido a que, como se ha comentado más arriba, la generación de rentas de sus inmuebles no ha cesado. Además, la Dirección de Inbest ha materializado la obtención de cuatro créditos ICO´s (dos de inversión) por importe de 4,8 millones de euros con un vencimiento superior a 5 años para la protección de la liquidez. Por último, la financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España realizada en enero de 2020 incluye un periodo de carencia del principal de 2 años.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad han evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones del Administrador Único y la Dirección de Inbest podría verse afectado si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

## 5. Instrumentos financieros

### 5. 1. Instrumentos finanieros por categoría

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

| | Activos financieros a largo plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Créditos y otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| **Créditos y partidas a cobrar:** | | | | |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | 9.400.000 | - | 9.400.000 | - |
| **Total** | **9.400.000** | **-** | **9.400.000** | **-** |

| | Activos financieros a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Créditos y otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| **Créditos y partidas a cobrar:** | | | | |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | 132.278 | - | 132.278 | - |
| - Periodificaciones | 8.147 | - | 8.147 | - |
| | **140.425** | **-** | **140.425** | **-** |

| | Pasivos financieros a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| **Deudas y partidas a pagar** | | | | |
| - Otros pasivos financieros | 855.000 | 1.041.600 | 855.000 | 1.041.600 |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | 447.971 | - | 447.971 | - |
| - Acreedores varios | 159.146 | 6.800 | 159.146 | 6.800 |
| **Total** | **1.462.117** | **1.048.400** | **1.462.117** | **1.048.400** |

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

**5. 1. Instrumentos finanieros por vencimiento**

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

**31 de diciembre de 2020**

| | Activos financieros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | 132.278 | - | - | - | 9.400.000 | 9.532.278 |
| - Periodificaciones | 8.147 | - | - | - | - | 8.147 |
| | **8.147** | - | - | - | - | **9.540.425** |

| | Pasivos financieros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| - Otros pasivos financieros | 855.000 | - | - | - | - | 855.000 |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | 447.971 | - | - | - | - | 447.971 |
| - Acreedores varios | 159.146 | - | - | - | - | 159.146 |
| | **1.462.117** | - | - | - | - | **1.462.117** |

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad únicamente mantenía Instrumentos financieros cuyo vencimiento era inferior a 12 meses.

**5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 29 | 7 |
| Ratio de operaciones pagadas | 28 | 6 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | - | - |

| | Importe (euros) | Importe (euros) |
|---|---|---|
| Total pagos realizados | 70.745 | 3.888 |
| Total pagos pendientes | - | - |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

## 6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | 31 de diciembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3.834.852 | 6.198.451 |
| **Total** | **3.834.852** | **6.198.451** |

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

## 7. Capital

a) Capital

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad y que afectan al capital de la misma:

Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de Capital Social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una, hasta alcanzar la cifra de 7.878.400 euros. Del total, 1.041.600 euros ya se ecuentraban desembolsados a fecha 31 de diciembre de 2019 (Nota 10). El resto de capital pendiente fue desembolsado a fecha de aprobación de la ampliación.

Con fecha 12 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 24.000 euros, mediante la emisión de 24.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 7.902.400 euros.

El 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 855.300 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, hasta alcanzar la cifra de 8.757.700 euros.

Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la reducción del Capital social, fijado en 8.757.700 euros, hasta la cuantía de 2.014.271 euros, es decir, el Capital social se reduce en la cuantía de 6.743.429 euros. La reducción del Capital se produce mediante la disminución del valor nominal del total de las 8.757.700 acciones fijadas en 1 euro valor nominal a 0,23 euros de valor nominal.

Con fecha 17 de julio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 358.000 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 358.000 euros, correspondiendo 82.340 euros al Capital y 275.660 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.096.611 euros.

El 6 de octubre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 257.150 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, correspondiendo 59.144,50 euros al Capital social y 198.005,50 euros a la Prima de emisión, hasta alcanzar el Capital social la cifra de 2.155.755,50 euros.

También con fecha 6 de octubre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 127.300 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 127.300 euros, correspondiendo 29.279 euros al Capital y 98.021 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.185.034,50 euros.

Con fecha 17 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 118.750 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 118.750 euros, correspondiendo 27.312,50 euros al Capital y 91.437,50 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.212.247 euros.

El 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 2.375.000 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 2.375.000 euros, correspondiendo 546.250 euros al Capital y 1.828.750 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.758.597 euros.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| Capital escriturado | 2.758.597 | 5.160.800 |
| Prima de emisión | 9.235.303 | - |
| **Total** | **11.993.900** | **5.160.800** |

A 31 de diciembre de 2020, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 2.758.597 euros y 9.235.303 euros respectivamente, representado por 11.993.900 acciones con un valor nominal de 0,23 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las sociedades que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% y 3%, respectivamente, son los siguientes:

| | | | 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. | 19,80% | - | 19,80% |
| GRELAND, S.L. | 9,90% | - | 9,90% |
| CORPORACIÓN FINANCIERA GUADALMAR | 9,90% | - | 9,90% |
| ENTEMAR INVERSIONES, S.L. | 9,90% | - | 9,90% |
| NJORD GESTIÓN, S.L.U. | 9,90% | - | 9,90% |
| OTROS ACCIONISTAS | 40,59% | - | 40,59% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Total** | **100%** | - | **100%** |

| | | | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| GRELAND SL | 19,38% | - | 19,38% |
| CORPORACION FINANCIERA GUADALMAR | 19,38% | - | 19,38% |
| LUIS MONTOJO PEREZ TORDESILL | 9,30% | - | 9,30% |
| JOSE IGNACIO RAMIREZ VERA | 3,88% | - | 3,88% |
| JAVIER MARTINEZ PANADERO | 3,66% | - | 3,66% |
| MARIA SUMMERS DE ORUETA | 3,10% | - | 3,10% |
| MARIA PILAR CEREZO SOBRINO | 3,10% | - | 3,10% |
| OTROS ACCIONISTAS | 38,20% | - | 38,20% |
| **Total** | **100%** | - | **100%** |

## 8. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **31 de diciembre de 2020** | **31 de diciembre de 2019** |
| **Otras reservas:** | | |
| - Reservas voluntarias | (18.795) | (3.094) |
| | **(18.795)** | **(3.094)** |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias los gastos relacionados con las ampliaciones de capital de la Sociedad (Nota 7).

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020, no se ha dotado ninguna reserva legal

## 9. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Administrador único de la Sociedad es la siguiente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **31 de diciembre de 2020** | **31 de diciembre de 2019** |
| **Base de reparto** | | |
| Resultado del ejercicio | (18.775) | (7.414) |
| | **(18.775)** | **(7.414)** |
| **Aplicación** | | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (18.775) | (7.414) |

| | | |
|---|---|---|
| | (18.775) | (7.414) |

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

## 10. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el que sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
| **Corriente:** | | |
| - Otros pasivos financieros | 855.000 | 1.041.600 |
| - Acreedores varios | 159.146 | 6.800 |
| - Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11) | 1.213 | 454 |
| **Total** | **1.015.359** | **1.048.854** |

El importe registrado en el epígrafe de Otros pasivos financieros recoge el Capital emitido pendiente de inscripción. Con fecha 10 de febrero de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de Capital Social mediante la creación de 855.000 nuevas acciones, de 0,23 euros de valor nominal cada una. A 31 de diciembre de 2020 los 855.000 euros correspondientes a la mencionada ampliación de capital ya se encontraban desembolsados (Nota 19).

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

## 11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15) | 48.000 | - |
| **Total** | **48.000** | **-** |

b) Otros gastos de explotación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| - Servicios exteriores | (187.491) | (7.414) |
| **Total** | **(187.491)** | **(7.414)** |

c) Resultado financiero:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Ingresos financieros:** | | |
| - Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15) | 163.306 | - |
| **Total** | **163.306** | **-** |

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Gastos financieros:** | | |
| - Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15) | (42.465) | - |
| **Total** | **(42.465)** | **-** |

## 12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

**2020**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (18.775) | **(18.775)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (18.775) | **(18.775)** |

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Derechos de cobro** | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 5.441 | 695 |
| Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta | 31.028 | - |
| | **36.469** | **695** |
| **Obligaciones de pago** | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | (1.213) | (454) |
| | **(1.213)** | **(454)** |

## 13. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos contra el antiguo propietario del edificio Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L., con la que Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. mantiene varios créditos, formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad a y a Inbest Prime Assets II, S.L. como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para la Sociedad ni para Inbest Prime Assets II, S.L. puesto que, de acuerdo al contrato de compraventa, el vendedor mantendría indemne a ésta última, como compradora de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

## 14. Administrador único y Alta dirección

Retribución del Administrador único

Durante el ejercicio 2020, el Administrador único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2020, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador único de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

El Administrador único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos al Administrador único

Durante el ejercicio 2020 no se han concedidos anticipos y créditos al Administrador único, ni ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección.

Participaciones, cargos y actividades del Administrador único

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos de consejeros han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 15. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Ingresos accesorios y otros de gestión corriente** | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. | 24.000 | - |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | 24.000 | - |
| **Total** | **48.000** | - |
| **Ingresos financieros** | | |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | 163.306 | - |
| | **163.306** | - |
| **Gastos Financieros** | | |
| Accionistas minoritarios | 42.465 | - |
| **Total** | **42.465** | - |

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

Saldos con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (1 y 2) | 9.400.000 | - |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **9.400.000** | **-** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (1 y 2) | 132.278 | - |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | **132.278** | **-** |
| **Total créditos y cuentas a cobrar** | **9.532.278** | **-** |

(1) El 1 de febrero de 2020 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 1.900.000 euros. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 114.075 euros.

(2) El 22 de enero de 2020 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S,A, formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 16.700.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 7.500.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 18.203 euros.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

Saldos con partes vinculadas: préstamos y partidas a pagar

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Accionistas minoritarios | 447.971 | - |
| **Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo** | **447.971** | **-** |

A continuación, presentamos el desglose de las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:

| Importe principal pendiente (Euros) | Interés anual | Fecha firma | Fecha de vencimiento inicial (*) | Fecha de vencimiento máximo (*) |
|---|---|---|---|---|
| 10.000 | 5% | 10/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 10.000 | 5% | 16/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 5.000 | 5% | 13/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 2.500 | 5% | 13/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 5.000 | 5% | 16/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 2.500 | 5% | 13/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 12.500 | 5% | 20/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 5.000 | 5% | 14/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 3.000 | 5% | 13/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2020 |
| 2.500 | 5% | 14/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 7.500 | 5% | 14/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 5.000 | 5% | 21/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 5.000 | 5% | 15/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 5.000 | 5% | 15/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 2.500 | 5% | 10/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 7.500 | 5% | 17/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 5.000 | 5% | 17/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 5.000 | 5% | 17/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 11.800 | 5% | 16/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 62.500 | 5% | 17/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 1.000 | 5% | 14/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 600 | 5% | 15/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 62.500 | 5% | 14/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 500 | 5% | 15/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 500 | 5% | 15/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 3.750 | 5% | 14/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 3.750 | 5% | 14/01/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 3.500 | 5% | 20/01/2020 | 30/07/2020 | 30/09/2020 |
| 6.250 | 5% | 17/02/2020 | 30/10/2020 | 30/03/2021 |
| 62.500 | 5% | 13/06/2020 | 30/10/2020 | **30/03/2021** |
| 125.000 | 5% | 24/12/2020 | 30/01/2021 | 30/03/2021 |
| **444.650** | | | | |

(*) Una vez acontecida la fecha de vencimiento inicial, se producen prórrogas tacitas, salvo que la Sociedad notifique al prestamista su intención de no prorrogar la duración del contrato. En cualquier caso, la fecha máxima hasta la que se podrán producir las prórrogas será el 30 de marzo de 2021, fecha a la cual han sido prorrogados.

A 31 de diciembre de 2020, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 3.321 euros.

Los préstamos y transacciones entre empresas del grupo son llevados a cabo bajo de condiciones de mercado, no habiendo diferencias significativas entre su valor razonable y su valor de presentación.

**Acuerdo de gestión e inversión**

Con fecha 25 de abril de 2019 y 18 de diciembre de 2020, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners,S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 18 de diciembre de 2020 se formalizó un Pacto de Socios que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

**Comisión de Estructuración:**

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019 y 18 de diciembre de 2020, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

A 31 de diciembre de 2020, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han devengado y activado un importe de 0 euros y 437.500 euros, respectivamente como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias en relación con dicha comisión (2019: 240.649 euros y 0 euros).

**Comisión de Inversión:**

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionistas de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 206 millones de euros (2019: 200 millones de euros).

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 1.683.696 euros y 1.493.089 euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 1.921.038 euros y 0 euros).

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión devengada a favor de la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

**Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Por este concepto Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, un gasto por importe de 2.495.471 euros y 4.186.216 euros, respectivamente (2019: 2.897.828 euros y 0 euros).

**Comisión de Éxito:**

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

A 31 de diciembre de 2020 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets ii, S.L. no han devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión (2019: 0 euros y 0 euros).

## 16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es de aplicación.

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

| Sociedad | Inmueble | Fecha de adquisición |
|---|---|---|
| Inbes Prime Assets II, S.L. | Gran Vía 84. Madrid | 24 de enero de 2020 |

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 dichas reservas.

No es de aplicación.

## 17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

## 18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio 2020 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 7.500 euros (2019: 7.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 6.000 euros (2019: 0 euros).

## 19. Hechos posteriores a cierres

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de la presente memoria no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción del siguiente:

Con fecha 10 de febrero de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 855.000 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 855.000 euros, correspondiendo 195.650 euros al Capital y 658.350 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.212.247 euros.

# INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

# INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al régimen SOCIMI en 2020, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

**Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es de 48.000 euros. Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 187.491 euros. La totalidad del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 139.616 euros.

El resultado financiero presenta un resultado positivo de 120.841 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 18.775 euros.

**Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas e Inversiones Financieras a Largo Plazo**

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene ninguna inversión en empresas del grupo y Asociadas.

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

**Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

# INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

# INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

**Personal**

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

Perspectivas para 2021

En 2021 la Sociedad seguirá la estrategia de inversión de las otras empresas relacionadas (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.), realizando inversiones en las participadas de estas (Inbest Prime Assets I, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.) u otras sociedades.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la Sociedad en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2021.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2020.

**Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

**Instrumentos financieros**

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 5 de las cuentas anuales anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

**Acciones propias**

La Sociedad no cuenta con acciones en propias a 31 de diciembre de 2020.

**Acontencimientos significativos posteriores al cierre**

Desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha realizado una ampliación de capital descrita en la Nota 19.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Administrador único de INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio terminado 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador único

# Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.



R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 20 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Jorge Iniesta Lucas (21520)

29 de mayo de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06734
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

# Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019
y el 31 de diciembre de 2019

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019


| Nota | | Página |
|---|---|---|
| | Balance | 1 |
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | 2 |
| | Estado de ingresos y gastos reconocidos | 3 |
| | Estado total de cambios en el patrimonio neto | 4 |
| | Estado de flujos de efectivo | 5 |
| | Memoria de las cuentas anuales | 6 |
| 1 | Información general | 6 |
| 2 | Bases de presentación | 6 |
| 3 | Criterios contables | 8 |
| 4 | Gestión de riesgo financiero | 10 |
| 5 | Instrumentos financieros | 11 |
| 6 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 12 |
| 7 | Capital | 12 |
| 8 | Reservas | 13 |
| 9 | Resultado del ejercicio | 13 |
| 10 | Débitos y partidas a pagar | 14 |
| 11 | Ingresos y gastos | 15 |
| 12 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 15 |
| 13 | Contingencias | 16 |
| 14 | Administrador Único y Alta dirección | 16 |
| 15 | Información sobre medio ambiente | 17 |
| 16 | Honorarios de auditoría | 17 |
| 17 | Hechos posteriores al cierre | 17 |

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|
| **ACTIVO CORRIENTE** | | |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **695** |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 695 |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | 6 | **6.198.451** |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **6.199.146** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **6.199.146** |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|
| **FONDOS PROPIOS** | | **5.150.292** |
| Capital Social | 7 | 5.160.800 |
| Reservas | 8 | (3.094) |
| Resultado del ejercicio | 9 | (7.414) |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO** | | **5.150.292** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | |
| **Deudas a corto plazo** | | **1.041.600** |
| Otros pasivos financieros | 5 y 10 | 1.041.600 |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **7.254** |
| Acreedores varios | 5 y 10 | 6.800 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 10 | 454 |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **1.048.854** |
| **TOTAL PASIVO** | | **1.048.854** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **6.199.146** |

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

| | Nota | Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | |
| **Otros gastos de explotación** | | **(7.414)** |
| Servicios exteriores | 11 | (7.414) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **(7.414)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | 11 | - |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(7.414)** |
| Impuestos sobre beneficios | 12 | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(7.414)** |

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| | Nota | Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|
| **Resultado del ejercicio** | | **(7.414)** |
| Gastos por ampliaciones de capital | 8 | (3.094) |
| **Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | **(3.094)** |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - |
| **Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias** | | - |
| **TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | | **(10.508)** |

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| | Capital (Nota 7) | Reservas (Nota 8) | Resultado del ejercicio (Nota 9) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 10 de octubre de 2019** | - | - | - | - |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | **(3.094)** | **(7.414)** | **(10.508)** |
| **Operaciones son socios o propietarios** | **5.160.800** | - | - | **5.160.800** |
| Aumentos de capital | 5.160.800 | - | - | 5.160.800 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **5.160.800** | **(3.094)** | **(7.414)** | **5.150.292** |

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

| | Nota | Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **(855)** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **(7.414)** |
| **Cambios en el capital corriente** | | **6.559** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 5 | (695) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes | 10 | 7.254 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | - |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **6.199.306** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio** | | **5.157.706** |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | 7 y 8 | 5.157.706 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **1.041.600** |
| - Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas | 10 | 1.041.600 |
| **AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **6.198.451** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 6 | 6.198.451 |

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

# INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

### 1. Información general

Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-88496104, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 10 de octubre de 2019, número dos mil doscientos seis de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 39.657, folio 140, hoja M-704.674, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

A fecha 10 de octubre de 2019, La Sociedad pertenecía al 100% a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. estando la Sociedad inscrita en el arriba mencionado Registro Mercantil como Sociedad unipersonal en el momento de su constitución.

Posteriormente, con fecha 13 de diciembre de 2019, el Accionista Único, aprobó ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 5.100.800 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, dando entrada con la ampliación a nuevos accionistas y perdiendo así la Sociedad su condición de unipersonalidad.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

### 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre y el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Administrador Único el 28 de mayo de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar

el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en los próximos ejercicios en cumplimiento de los requisitos de la ley SOCIMI.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Impuesto sobre beneficios

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad.

Existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte del Administrador Único de la Sociedad.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Administrador Único con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios.

d) Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida a 10 de octubre de 2019 por lo que ninguno de los estados ni notas de las presentes cuentas anuales presenta comparativo.

e) Empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

### 3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos

ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

**3.4 Impuestos corrientes y diferidos**

**Régimen general**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

**3.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos

con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

**3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

**3.7 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**3.8 Transacciones en partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

**3.9 Distribución de dividendos**

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

**3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

## 4. Gestión del riesgo financiero

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés). El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo y deudores comerciales y. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, se estima que la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

**c) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no cuenta con exposición a la deuda.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

**d) Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

## 5. Instrumentos financieros

### 5. 1. Instrumentos finanieros por categoría

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantiene Instrumentos financieros en el Activo.

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | Pasivos financieros a corto plazo | |
| | Otros pasivos financieros | Total |
| | 2019 | 2019 |
| Otros pasivos financieros (Nota 10 y 17) | 1.041.600 | 1.041.600 |
| Acreedores varios | 6.800 | 6.800 |
| **Total pasivos financieros** | **1.048.400** | **1.048.400** |

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

**5. 1. Instrumentos finanieros por vencimiento**

Al 31 de diciembre, la Sociedad únicamente mantiene Instrumentos financieros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses.

## 6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

| | Euros |
|---|---|
| | **31 de diciembre 2019** |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6.198.451 |
| **Total** | **6.198.451** |

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2019.

## 7. Capital

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2019 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del Capital social, esto es 15.000 euros, por su entonces Accionista Único, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 13 de diciembre de 2019, el entonces Accionista Único, aprobó ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 5.100.800 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, dando entrada en el capital de la Sociedad a nuevos accionistas.

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social de la Sociedad es de 5.160.800 euros y está representado por 5.160.800 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | **2019** |
| Capital escriturado | 5.160.800 |
| **Total** | **5.160.800** |

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son los siguientes:

| | | | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| GRELAND SL | 19,38% | - | 19,38% |
| CORPORACION FINANCIERA GUADA | 19,38% | - | 19,38% |
| LUIS MONTOJO PEREZ TORDESILL | 9,30% | - | 9,30% |
| JOSE IGNACIO RAMIREZ VERA | 3,88% | - | 3,88% |
| JAVIER MARTINEZ PANADERO | 3,66% | - | 3,66% |
| MARIA SUMMERS DE ORUETA | 3,10% | - | 3,10% |
| MARIA PILAR CEREZO SOBRINO | 3,10% | - | 3,10% |
| OTROS ACCIONISTAS | 38,20% | - | 38,20% |
| **Total** | **100%** | **-** | **100%** |

## 8. Reservas

| | Euros |
|---|---|
| | **31 de diciembre de 2019** |
| **Otras reservas:** | |
| - Reservas voluntarias | (3.094) |
| | **(3.094)** |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad (Nota 7).

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2019, no se ha dotado ninguna reserva legal.

## 9. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | **31 de diciembre de 2019** |
| **Base de reparto** | |
| Resultado del ejercicio | (7.414) |
| | **(7.414)** |
| **Aplicación** | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (7.414) |
| | **(7.414)** |

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

## 10. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2019 es el que sigue:

| | Euros |
|---|---|
| | **31 de diciembre de 2019** |
| **Corriente:** | |
| - Otros pasivos financieros (Nota 17) | 1.041.600 |
| - Acreedores varios | 6.800 |
| - Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11) | 454 |
| **Total** | **1.048.854** |

El importe registrado en el epígrafe de Otros pasivos financieros recoge el Capital emitido pendiente de inscripción. Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de Capital Social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una. Del total, 1.041.600 euros ya se ecuentraban desembolsados a fecha 31 de diciembre de 2019 (Nota 17).

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

| | 2019 |
|---|---|
| | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 7 |
| Ratio de operaciones pagadas | 6 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | - |

| | Importe (euros) |
|---|---|
| Total pagos realizados | 3.888 |
| Total pagos pendientes | - |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

## 11. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación:

| | Euros |
|---|---|
| | 2019 |
| **Servicios exteriores** | |
| Servicios profesionales independientes | (7.414) |
| **Total** | **(7.414)** |

## 12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

**2019**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (7.414) | **(7.414)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| Compensación BINS | | - | |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (7.414) | **(7.414)** |

A 31 de diciembre de 2019 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2019.

A 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | 2019 |
| **Derechos de cobro** | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 695 |
| | **695** |
| **Obligaciones de pago** | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | (454) |
| | **(454)** |

## 13. Contingencias

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

## 14. Administrador Único y Alta dirección

Retribución del Administrador Único

Durante el ejercicio 2019, el Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador Único de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

El Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio 2019 no se han concedidos anticipos y créditos al Administrador Único, ni ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección.

Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos de Consejero han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 15. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

## 16. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio 2019 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 7.000 euros.

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2019.

## 17. Hechos posteriores a cierres

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de capital Social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una.

La Sociedad comunicó con fecha 12 de mayo de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. Esta comunicación surge efectos desde el 1 de enero de 2020.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad:

- **Información general**

**Régimen de SOCIMI**

Tras la comunicación, Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en ningún mercado regulado, no obstante, aún se encuentra dentro del plazo legal de dos años desde la fecha de inscripción para cumplir dichos requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

- 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, 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. El Administrador Único considera que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma durante 2019.

- **Patrimonio neto**

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta 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, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

- **Impuestos corrientes y diferidos**

**Régimen SOCIMI**

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

# INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

# INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al régimen SOCIMI en 2020, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

**Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es de 0 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 7.414 euros. La totalidad del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 7.414 euros.

El resultado financiero presenta un resultado de 0 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 7.414 euros.

**Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas e Inversiones Financieras a Largo Plazo**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene ninguna inversión en eEmpresas del gGrupo y Asociadas.

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

**Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**Personal**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

Perspectivas para 2020

En 2020 la Sociedad seguirá la estrategia de inversión de las otras empresas relacionadas (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VI Inmuebles, S.A.), realizando inversiones en la participada de estas (Inbest Prime Assets II, S.L.) u otras sociedades.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la Sociedad en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2020.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2019.

**Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 10 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

**Instrumentos financieros**

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 de las cuentas anuales anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

**Acontencimientos significativos posteriores al cierre**

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad se ha adscrito al régimen SOCIMI (ver Nota 17).

**Acciones propias**

La Sociedad no cuenta con acciones en propias a 31 de diciembre de 2019.

# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Administrador Único de INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. con fecha 28 de mayo de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y 31 de diciembre de 2019, tal y como se estabiece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

**ANEXO III: CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES DE ASSETS I y ASSETS II**

# Inbest Prime Assets, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2020

# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets, S.L.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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



R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|

### Valoración de las Inversiones inmobiliarias

El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 191.055.112 euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria de las cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

Asimismo, de acuerdo con la nota 3.1. de la memoria de las cuentas anuales adjunta, cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso de los activos.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

En la nota 5 de las cuentas anuales adjuntas, se menciona que los valoradores externos de la Sociedad, en sus informes de valoración sobre los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2020, han incluido una incertidumbre material de valoración. Esta cláusula indica que se debe atribuir a la valoración un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, un mayor grado de atención, como resultado de la pandemia de COVID-19.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan a las adiciones como facturas y pagos.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de las comunicaciones de los valoradores en las que se elimina la incertidumbre material en la valoración a 31 de marzo de 2021 y análisis de la sensibilidad de las valoraciones en relación con la cláusula de incertidumbre material, como resultado de la pandemia de COVID-19, incluida por los valoradores en sus informes.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|
| El Administrador único de la Sociedad considera que dicha incertidumbre no supone un impacto significativo en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio debido, principalmente, a que la tipología de activos en los que invierte la Sociedad se considera refugio para los inversores y a las comunicaciones por parte de los valoradores externos, que eliminan la "incertidumbre material en la valoración" a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 31 de marzo de 2021.<br><br>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto, ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones. | En las pruebas descritas anteriormente no se han identificado diferencias, fuera de un rango razonable. |

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 31 de diciembre de 2020, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 31 de diciembre de 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de mayo de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11814
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

# Inbest Prime Assets, S.L.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020
e Informe de gestión del ejercicio 2020

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2020


| Nota | | Página |
|---|---|---|
| | Balance | 1 |
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | 2 |
| | Estado de ingresos y gastos reconocidos | 3 |
| | Estado total de cambios en el patrimonio neto | 4 |
| | Estado de flujos de efectivo | 5 |
| | Memoria de las cuentas anuales | 6 |
| 1 | Información general | 6 |
| 2 | Bases de presentación | 8 |
| 3 | Criterios contables | 10 |
| 4 | Gestión de riesgo financiero | 15 |
| 5 | Inversiones inmobiliarias | 18 |
| 6 | Análisis Instrumentos financieros | 21 |
| 7 | Instrumentos financieros derivados | 23 |
| 8 | Préstamos y partidas a cobrar | 24 |
| 9 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 25 |
| 10 | Capital y prima de emisión | 25 |
| 11 | Reservas | 26 |
| 12 | Resultado del ejercicio | 27 |
| 13 | Débitos y partidas a pagar | 27 |
| 14 | Ingresos y gastos | 31 |
| 15 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 33 |
| 16 | Contingencias | 34 |
| 17 | Administradores y Alta dirección | 34 |
| 18 | Otras operaciones con partes vinculadas | 35 |
| 19 | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 | 39 |
| 20 | Información sobre medio ambiente | 40 |
| 21 | Honorarios de auditoría | 40 |
| 22 | Hechos posteriores al cierre | 40 |

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Inversiones inmobiliarias** | **5** | **191.055.112** | **191.307.512** |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | | **13.639.178** | **14.513.178** |
| Otros activos financieros | 6 | 1.229.178 | 1.153.178 |
| Créditos a empresas | 6 y 18 | 12.410.000 | 13.360.000 |
| **Instrumentos financieros derivados** | **6 y 7** | **183.000** | **183.000** |
| **TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE** | | **204.877.290** | **206.003.690** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | | **500.954** | **1.040** |
| Créditos a empresas | **6 y 18** | 500.954 | 1.040 |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **1.973.762** | **1.070.882** |
| Clientes | 6 y 8 | 266.746 | 243.743 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | | 1.421.144 | 497.342 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 15 | 285.872 | 329.797 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | **6** | **856.049** | **885.898** |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **9** | **1.852.573** | **1.591.958** |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **5.183.338** | **3.549.778** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **210.060.628** | **209.553.468** |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| **FONDOS PROPIOS** | | **98.270.009** | **95.927.173** |
| Capital | 10 | 21.329.009 | 20.503.400 |
| Prima de emisión | 10 | 85.316.038 | 82.013.600 |
| Reservas | 11 | (5.089.021) | (4.828.466) |
| Resultados de ejercicios anteriores | 10 | (1.761.361) | (9.210) |
| Resultado del ejercicio | 12 | (1.524.656) | (1.752.151) |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO** | | **98.270.009** | **95.927.173** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a largo plazo** | | **104.396.823** | **101.378.278** |
| Deudas con entidades de crédito | 6 y 13 | 103.170.156 | 100.227.611 |
| Otros pasivos financieros | 6 | 1.226.667 | 1.150.667 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **6 y 18** | **1.910.000** | **5.677.000** |
| **TOTAL PASIVO NO CORRIENTE** | | **106.306.823** | **107.055.278** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a corto plazo** | | **3.151.826** | **2.916.180** |
| Deudas con entidades de crédito | 6 y 13 | 3.151.826 | 2.916.180 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **6 y 18** | **82.067** | **132.268** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **1.204.743** | **3.522.569** |
| Acreedores varios | 6 y 13 | 95.237 | 49.390 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | 1.104.736 | 3.459.686 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 15 | 4.770 | 13.493 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | 6 y 13 | **1.045.160** | - |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **5.483.796** | **6.571.017** |
| **TOTAL PASIVO** | | **111.790.619** | **113.626.295** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **210.060.628** | **209.553.468** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | | **5.313.717** | **6.401.398** |
| Prestaciones de servicios | 14 | 5.313.717 | 6.401.398 |
| **Otros ingresos de explotación** | | **75.308** | 275.803 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 75.308 | 275.803 |
| **Gastos de personal** | | **(71.025)** | **(76.455)** |
| Sueldos, salarios y asimilados | 14 | (71.025) | (76.455) |
| **Otros gastos de explotación** | | **(4.205.175)** | **(3.553.333)** |
| Servicios exteriores | 14 | (4.205.175) | (3.553.333) |
| **Amortización de las inversiones inmobiliarias** | | **(785.576)** | **(713.571)** |
| **Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado** | 14 | **-** | **(2.228.114)** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **327.249** | **105.728** |
| Ingresos financieros | | 616.484 | 1.393 |
| Gastos financieros | 14 | (2.468.389) | (1.859.272) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **(1.851.905)** | **(1.857.879)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(1.524.656)** | **(1.752.151)** |
| Impuestos sobre beneficios | 15 | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(1.524.656)** | **(1.752.151)** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias** | | **(1.524.656)** | **(1.752.151)** |
| Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos | 11 | (260.555) | (3.688.096) |
| **Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | **(1.785.211)** | **(5.440.247)** |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| **Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias** | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | | **(1.785.211)** | **(5.440.247)** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | Capital (Nota 10) | Prima de emisión (Nota 10) | Reservas (Nota 11) | Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11) | Resultado del ejercicio (Nota 12) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 1 de enero de 2019** | **9.963.400** | **39.853.600** | **(1.140.370)** | - | **(9.210)** | **48.667.420** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **(3.688.096)** | - | **(1.752.151)** | **(5.440.247)** |
| **Operaciones con socios o propietarios:** | **10.540.000** | **42.160.000** | **-** | - | **-** | **52.700.000** |
| Aumentos de capital | 10.540.000 | 42.160.000 | - | - | - | 52.700.000 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | **-** | **-** | **-** | **(9.210)** | **9.210** | **-** |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (9.210) | 9.210 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **20.503.400** | **82.013.600** | **(4.828.466)** | **(9.210)** | **(1.752.151)** | **95.927.173** |
| **Saldo a 1 de enero de 2020** | **20.503.400** | **82.013.600** | **(4.828.466)** | **(9.210)** | **(1.752.151)** | **95.927.173** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **(260.555)** | - | **(1.524.656)** | **(1.785.211)** |
| **Operaciones con socios o propietarios:** | **825.609** | **3.302.438** | **-** | - | **-** | **4.128.047** |
| Aumentos de capital | 825.609 | 3.302.438 | - | - | - | 4.128.047 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | **-** | **-** | **-** | **(1.752.151)** | **1.752.151** | **-** |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (1.752.151) | 1.752.151 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2020** | **21.329.009** | **85.316.038** | **(5.089.021)** | **(1.761.361)** | **(1.524.656)** | **98.270.009** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

| | Nota | 31 de diciembre 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **(4.072.534)** | **(1.658.379)** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | 12 | **(1.524.656)** | **(1.752.151)** |
| **Ajustes del resultado:** | | **2.637.481** | **4.799.564** |
| - Amortización del inmovilizado | 5 | 785.576 | 713.571 |
| - Gastos financieros | 14 | 2.468.389 | 1.859.272 |
| - Ingresos financieros | | (616.484) | (1.393) |
| - Deterioros | | - | 2.228.114 |
| **Cambios en el capital corriente:** | | **(2.929.941)** | **(2.306.646)** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 6 y 8 | (873.032) | (526.403) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | 6 y 13 | (3.102.069) | (1.790.243) |
| - Otros activos y pasivos corrientes | | - | 10.000 |
| - Otros activos y pasivos corrientes | 6 y 7 | 1.045.160 | - |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:** | | **(2.255.418)** | **(2.399.147)** |
| - Pagos de intereses | | (2.371.988) | (2.399.500) |
| - Cobro de intereses | | 116.570 | 353 |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **950.000** | **(85.152.110)** |
| **Pagos por inversiones:** | | **-** | **(71.792.110)** |
| - Inversiones inmobiliarias | 5 | - | (71.792.110) |
| **Cobros por inversiones:** | | **950.000** | **(13.360.000)** |
| - Empresas del grupo y asociadas | | 950.000 | (13.360.000) |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **3.383.149** | **87.585.129** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:** | | **-** | **49.011.904** |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | 10 | - | 49.011.904 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:** | | **3.383.149** | **38.573.225** |
| - Emisión: | | 5.400.000 | **49.533.194** |
| - Deudas con entidades de crédito | 6 y 13 | 4.200.000 | 50.906.578 |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | 1.200.000 | (1.373.384) |
| - Devolución y amortización de: | | (2.016.851) | **(10.959.969)** |
| - Deudas con entidades de crédito | | (1.066.851) | (10.959.969) |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | | (950.000) | - |
| **AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **260.615** | **774.640** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 9 | 1.591.958 | 817.318 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 9 | 1.852.573 | 1.591.958 |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

# INBEST PRIME ASSETS, S.L.

# MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

## 1. Información general

Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad limitada española con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 26 de octubre de 2017, número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.649, folio 41, hoja M-657.370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

**Régimen SOCIMI**

Inbest Prime Assets, S.L. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

    - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Compañía si han de cumplir con dichos requisitos.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

   - 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. estando todas las sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 10), siendo admitidas las cuatro primeras a cotización en el BME Growth (anteriormente MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

## 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Administrador Único el 31 de marzo de 2021 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2020 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

e) Empresa en funcionamiento

La presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 300.458 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era negativo de 3.021.239 euros). El Administrador Único ha preparado estos estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Los factores principales que han sido tenidos en cuenta en la preparación de estos estados financieros, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: los flujos de efectivo futuros que se generan (Nota 14) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.104.736 euros (2019: 3.459.686 euros) y se corresponde mayoritariamente con deudas con la Sociedad Gestora.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

| | % de amortización |
|---|---|
| Construcciones | 1,25% |

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

**3.2 Activos financieros**

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

**3.3. Derivados financieros**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. Las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**3.4 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**3.5 Pasivos financieros**

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

**3.6 Impuestos corrientes y diferidos**

**Régimen general**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 6 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

**3.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.
La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

**3.8 Arrendamientos**

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

**3.10 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**3.11 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

**3.12 Distribución de dividendos**

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

**3.13 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 16).

**3.14 Prestaciones a los empleados**

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

## 4. Gestión del riesgo financiero

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (ver Nota 18). A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad se corresponden con empresas del grupo.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

En relación al riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo por importe de 300.458 euros descrito en la Nota 2 e), La Sociedad cuenta con factores que mitigan dicho riesgo que son: los flujos de efectivo futuros que se generan a traves de la propia activadad así como, y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.104.736 euros y se corresponde mayoritariamente con deudas con la Sociedad Gestora.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.

**e) Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**f) Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

**g) Otros riesgos**

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 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.

El sector inmobiliario en general se ha visto afectado por el denominado Covid-19, habiéndose producido intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables, incumplimientos o incluso la resolución de contratos, lo que ha supuesto que en ocasiones los arrendadores hayan visto comprometidas sus necesidades de caja en el corto plazo,

A la luz de todos estos acontecimientos, la Dirección de Inbest ha centrado todos sus esfuerzos en proteger la viabilidad financiera de la Socieda a corto y a largo plazo. Es por ello que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos inmobiliarios.

Estas soluciones han pasado por el cobro de rentas en sus inversiones inmobiliarias ocupadas ya que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas , y por la comercialización de las superficies no ocupadas, habiendo formalizado incluso un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia, ha llevado a cobrar durante el ejercicio la práctica totalidad de las rentas fijadas en los contratos de arrendamiento, habiéndose únicamente producido la bonificación parcial de tres meses de rentas en el contrato de arrendamiento que mantiene la Sociedad (Nota 5), en Colón 1 (Valencia).

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas a nivel Sociedad. Desde el prisma de la Sociedad, los flujos de caja no se han visto sustancialmente dañados debido a que, como se ha comentado más arriba, la generación de rentas de sus inmuebles no ha cesado. Además, la Dirección de Inbest ha materializado la obtención de cuatro créditos ICO´s (dos de inversión) por importe de 4,8 millones de euros con un vencimiento superior a 5 años para la protección de la liquidez, así como waivers para la carencia del pago del principal por parte de algunos de los principales acreedores de la Socidad.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad han evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones del Administrador Único y la Dirección de Inbest podría verse afectado si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

## 5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones inmobiliarias" es el siguiente:

| | | | | | Euros |
|---|---|---|---|---|---|
| | Terrenos | Construcciones | Instalaciones técnicas | Inversiones inmobiliarias en curso | Total |
| **Saldo a 01.01.2020** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **-** | **191.307.512** |
| Coste | 116.206.723 | 78.197.657 | - | - | 194.404.380 |
| Amortización acumulada | - | (868.754) | - | - | (868.754) |
| Deterioro | - | (2.228.114) | - | - | (2.228.114) |
| **Valor contable a 01.01.2020** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **-** | **191.307.512** |
| Adiciones | - | 533.176 | - | - | 533.176 |
| Dotación para amortización | - | (785.576) | - | - | (785.576) |
| Deterioro | - | - | - | - | - |
| **Saldo a 31.12.2020** | **116.206.723** | **74.848.389** | **-** | **-** | **191.055.112** |
| Coste | 116.206.723 | 76.502.719 | - | - | 192.709.442 |
| Amortización acumulada | - | (1.654.330) | - | - | (1.654.330) |
| Deterioro | - | - | - | - | - |
| **Valor contable a 31.12.2020** | **116.206.723** | **74.848.389** | **-** | **-** | **191.055.112** |

A 31 de diciembre de 2020 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con altas y bajas de activaciones de gastos y la dotación de la amortización del ejercicio, respectivamente.

| | | | | | Euros |
|---|---|---|---|---|---|
| | Terrenos | Construcciones | Instalaciones técnicas | Inversiones inmobiliarias en curso | Total |
| **Saldo a 01.01.2019** | **69.955.925** | **30.058.828** | **-** | **19.207.890** | **119.222.643** |
| Coste | 69.955.925 | 30.214.011 | - | **19.207.890** | 119.377.826 |
| Amortización acumulada | - | (155.183) | - | - | (155.183) |
| **Valor contable a 01.01.2019** | **69.955.925** | **30.058.828** | **-** | **19.207.890** | **119.222.643** |
| Adiciones | 46.250.798 | 48.025.652 | - | (19.207.890) | 94.276.450 |
| Dotación para amortización | - | (713.571) | - | - | (713.571) |
| Otros movimientos | - | (42.006) | - | - | (19.249.896) |
| Deterioro | - | (2.228.114) | - | - | (2.228.114) |
| **Saldo a 31.12.2019** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **-** | **191.307.512** |
| Coste | 116.206.723 | 78.197.657 | - | - | 194.404.380 |
| Amortización acumulada | - | (868.754) | - | - | (868.754) |
| Deterioro | - | (2.228.114) | - | - | (2.228.114) |
| **Valor contable a 31.12.2019** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **-** | **191.307.512** |

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía firmado un compromiso de adquisición vinculantre sobre un edificio situado en la calle Colón de Valencia, por importe agregado de 19 millores de euros. Para ello, la Sociedad realizó un un pago de arras por el mismo importe que presentaba a dicha fecha como "Inversiones inmobiliarias en curso" en la tabla anterior. La Sociedad completó la compraventa del citado inmueble con fecha 28 de febrero de 2019 por un importe de 91.000.000 de euros reclasificando el saldo a terrenos y construcciones por importe de 46.250.798 euros y 44.749.202 euros respectivamente. Los costes de aquisición incurridos ascendieron a la cuantia de 2.928.345 euros.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Pérdidas por deterioro

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 10ª edición.

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.

La metodología de valoración adoptada en el presente ejercicio para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujos de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por un experto independiente en dicho ejercicio, entre cuyas hipótesis se utilizó una tasa de descuento media 7,08% (2019: 6,00%). Asimismo, durante el ejercicio 2019 la Sociedad reconoció correcciones valorativas por deterioro para las inversiones inmobiliarias por importe de 2.228.114 euros, a los que corresporieron 1.765.334 euros al inmueble situado en la Calle Colón de Valencia y 462.780 euros al inmueble situado en la Calle Mayor de Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria.

En relación a los inmuebles de la calle Colón (Valencia) y la calle Mayor de Triana (Las Palmas de Gran Canaria), los valoradores externos de la Sociedad han emitido su valoración al 31 de diciembre de 2020 en base a una "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS como consecuencia del impacto futuro desconocido que podría tener el COVID-19 en el mercado inmobiliario. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, el Administrador único de la Sociedad considera que dicha incertidumbre no supone un impacto significativo en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio debido, principalmente, a que la tipología de activos en los que invierte la Sociedad se considera refugio para los inversores y a las comunicaciones por parte de los valoradores externos a 31 de marzo de 2021, que eliminan la "incertidumbre material en la valoración" a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| Ingresos por arrendamiento | 5.313.717 | 6.401.398 |
| Otros ingresos de explotación | 75.308 | 275.803 |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | (5.047.185) | (6.103.689) |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | (14.591) | (467.784) |
| | **327.249** | **105.728** |

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| Menos de un año | 7.062.500 | 6.937.667 |
| Entre uno y cinco años | 16.891.500 | 21.076.000 |
| Más de cinco años | 2.068.000 | - |
| | **26.022.000** | **28.013.667** |

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de inmuebles.

e) Seguros

La Sociedad mantiene la política de 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.

f) Garantías hipotecarias

Sobre los inmuebles situados en la calle Princesa de Madrid y Gran Vía de Bilbao, se constituyó hipoteca con fecha 2 de agosto de 2018, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2020 de 47.775.889 euros y duración a dicha fecha de 10 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 13).

Sobre el inmueble situado en la calle Triana de Las Palmas de Gran Canaria, se constituyó hipoteca con fecha 5 de septiembre de 2018, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2020 de 3.441.966 euros y duración a dicha fecha de 8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Bankinter (Nota 13).

Sobre el inmueble situado en la calle Colón de Valencia, se constituyó un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 28 de febrero de 2019, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2020 de 49.901.230 euros y duración a dicha fecha de 7 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Santander (Nota 13).

g) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a largo plazo | | | |
| | Créditos Derivados Otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 12.410.000 | 13.360.000 | **12.410.000** | **13.360.000** |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8) | 1.229.178 | 1.153.178 | **1.229.178** | **1.153.178** |
| Derivados (Nota 7) | 183.000 | 183.000 | **183.000** | **183.000** |
| **Total activos financieros** | **13.822.178** | **13.822.178** | **13.822.178** | **14.696.178** |

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a corto plazo | | | |
| | Créditos Derivados Otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.122.795 | 1.129.641 | **1.122.795** | **1.129.641** |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 1.421.144 | 497.342 | **1.421.144** | **497.342** |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 500.954 | 1.040 | **500.954** | **1.040** |
| **Total activos financieros** | **3.044.893** | **1.628.023** | **3.044.893** | **1.628.023** |

Al 31 de diciembre de 2020, la línea de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el efecto de la linealización de rentas derivadas de los contratos de alquiler por importe de 856.049 euros (2019: 885.898 euros).

| | Deudas con entidades de crédito | | Créditos Derivados Otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 13) | 103.170.156 | 100.227.611 | 1.226.667 | 1.150.667 | **104.396.823** | **101.378.278** |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13) | - | - | 1.910.000 | 5.677.000 | **1.910.000** | **5.677.000** |
| **Total pasivos financieros** | **103.170.156** | **100.227.611** | **3.136.667** | **6.827.667** | **106.306.823** | **107.055.278** |

| | Deudas con entidades de crédito | | Créditos Derivados Otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 13) | 3.151.826 | **2.916.180** | 1.199.973 | 3.509.076 | 4.351.799 | 6.425.256 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13) | - | - | 82.067 | 132.268 | 82.067 | 132.268 |
| **Total pasivos financieros** | **3.151.826** | **2.916.180** | **1.282.040** | **3.641.344** | **4.433.866** | **6.557.524** |

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

### 6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas:** | | | | | | | |
| Créditos a empresas (Nota 18) | 500.954 | - | - | - | - | 12.410.000 | 12.910.954 |
| | **500.954** | **-** | **-** | **-** | **-** | **12.410.000** | **12.910.954** |
| **Inversiones financieras:** | | | | | | | |
| Derivados (Nota 7) | - | - | - | - | - | 183.000 | 183.000 |
| Otros activos financieros | 856.049 | - | 469.178 | - | 160.000 | 600.000 | 2.085.227 |
| | **856.049** | **-** | **469.178** | **-** | **160.000** | **783.000** | **2.268.227** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:** | | | | | | | |
| Deudores comerciales (Nota 8) | 266.746 | - | - | - | - | - | 266.746 |
| Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 1.421.144 | - | - | - | - | - | 1.421.144 |
| | **1.687.890** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.687.890** |
| | **3.044.893** | **-** | **469.178** | **-** | **160.000** | **13.193.000** | **16.867.071** |

| | | | | | | | Euros |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Pasivos financieros |
| | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **Años posteriores** | **Total** |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 13) | 3.151.826 | 3.150.326 | 3.314.656 | 3.579.252 | 3.211.472 | 89.914.450 | 106.321.982 |
| Otros pasivos financieros (Nota 13) | - | - | 466.667 | - | 160.000 | 600.000 | 1.226.667 |
| | **3.151.826** | **3.150.326** | **3.781.323** | **3.579.252** | **3.371.472** | **90.514.450** | **107.548.649** |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas** | **82.067** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **82.067** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | | | | | | |
| Acreedores varios | 95.237 | - | - | - | - | - | 95.237 |
| Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 1.104.736 | - | - | - | - | 1.910.000 | 3.014.736 |
| | **1.199.973** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.910.000** | **3.109.973** |
| | **4.433.866** | **3.150.326** | **3.781.323** | **3.579.252** | **3.371.472** | **92.424.450** | **110.740.689** |

## 7. Instrumentos financieros derivados

A continuación, presentamos el desglose de los intrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad:

| | | | | Euros |
|---|---|---|---|---|
| | **2020** | | | **2019** |
| | **Activos** | **Pasivos** | **Activos** | **Pasivos** |
| Cap de tipo de interés | 183.000 | - | 183.000 | - |
| **Total** | **183.000** | **-** | **183.000** | **-** |
| Menos parte no corriente: | 183.000 | | 183.000 | |
| Cap de tipo de interés | - | - | - | - |
| **Parte no corriente** | **183.000** | **-** | **183.000** | **-** |
| **Parte corriente** | **-** | **-** | **-** | **-** |

Con fecha 2 de agosto de 2018 y dentro del marco del contrato de deuda con garantía hipotecaria suscrito con Caixabank (Nota 13), la Sociedad firmó un contrato de derivado Cap de tipo de interés con la misma entidad. Los principales datos asociados al mismo son los siguientes:

| Entidad | Tipo de contrato | Contratación | Vencimiento | Tipo de interés fijo | Tipo de interés variable | Nocional en euros |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Caixabank | Cap de tipo de interés | 02/08/2018 | 01/03/2023 | 1,25% | EURIBOR 3M | 25.000.000 |

EL valor razonable del instrumento financiero derivado no difiere de forma signiticativa de la prima satisfecha por la Sociedad en su contratación, razón por la que la Sociedad no ha registrado ningún impacto en pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020.

## 8. Préstamos y partidas a cobrar

| | Euros | |
|---|---|---|
| **No corriente:** | **2020** | **2019** |
| Otros activos financieros | 1.229.178 | 1.153.178 |
| Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18) | 12.410.000 | 13.360.000 |
| | **13.639.178** | **14.513.178** |
| **Corriente:** | | |
| Crédtios con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18) | 500.954 | 1.040 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 266.746 | 243.743 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 1.421.144 | 497.342 |
| | **2.188.844** | **742.125** |
| | **15.828.022** | **15.255.303** |

La línea "Otros activos financieros" recoge principalmente:

- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes a los inquilinos del inmueble situado en la calle Princesa de Madrid (Nota 5).

- Las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes al inquilo del inmueble situado en la calle Gran Vía de Bilbao (Nota 5).

- Las fianzas depositadas en el registro de la dirección General de Hacienda de Valencia correspondientes al inquilino del inmueble situado en la calle Colón (Nota 5).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2020 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2020.

## 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.852.573 | 1.591.958 |
| **Total** | **1.852.573** | **1.591.958** |

De acuerdo al contrato de crédito con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 13), la misma está obligada a mantener parte de su efectivo como Fondo de Reserva de Servicio de la Deuda (FRSD) y no disponer del mismo. Al 31 de diciembre de 2020, la caja destinada al FRSD en Caixabank a 454.435 euros (2019: 454.481 euros).

## 10. Capital y prima de emisión

a) Capital y prima de emisión

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad y que afectan al capital y prima de emisión de la misma:

Con fecha 30 de junio de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de octubre de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 825.609 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 3.302.438 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 4.128.047 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con estas a la fecha (ver Nota 18).

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| Capital escriturado | 21.329.009 | 20.503.400 |
| Prima de emisión | 85.316.038 | 82.013.600 |
| **Total** | **106.645.047** | **102.517.000** |

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad es de 21.329.009 euros y está representado por 21.329.009 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad era de 20.503.400 euros y estaba representado por 20.503.400 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

| | | | 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 22,71% | - | 22,71% |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 5,85% | - | 5,85% |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 13,34% | - | 13,34% |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 34,65% | - | 34,65% |
| Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. | 23,45% | - | 23,45% |
| **Total** | **100%** | **-** | **100%** |

| | | | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 23,63% | - | 23,63% |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 5,03% | - | 5,03% |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 10,91% | - | 10,91% |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 36,04% | - | 36,04% |
| Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24,39% | - | 24,39% |
| **Total** | **100%** | **-** | **100%** |

## 11. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Otras reservas:** | | |
| - Reservas voluntarias | (5.089.021) | (4.828.466) |
| | **(5.089.021)** | **(4.828.466)** |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 5.089.021 euros a 31 de diciembre del 2020.

Del total registrado, 1.683.696 euros corresponden a las comisiones de inversión (Nota 18), 1.428.295 euros a la refacturación de la comisión de inversión del ejercicio 2019 y 2018 de Inbest Prime Assets II, S.L. y 5.154 euros de gastos relaciones con las ampliciones de capital.

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se ha todado ninguna reserva legal.

## 12. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Base de reparto** | | |
| Resultado del ejercicio | (1.524.656) | (1.752.151) |
| | **(1.524.656)** | **(1.752.151)** |
| **Aplicación** | | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (1.524.656) | (1.752.151) |
| | **(1.524.656)** | **(1.752.151)** |

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

## 13. Débitos y partidas a pagar

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **No corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 103.170.156 | 100.227.611 |
| Otros pasivos financieros | 1.226.667 | 1.150.667 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 1.910.000 | 5.677.000 |
| | **106.306.823** | **107.055.278** |
| **Corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 3.151.826 | 2.916.180 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18) | 82.067 | 132.268 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 95.237 | 49.390 |
| Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 18) | 1.104.736 | 3.459.686 |
| | **4.433.866** | **6.557.524** |
| | **110.740.689** | **113.612.802** |

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la línea "Otros paisvos financieros", registra las fianzas recibidas de los arrendatarios en relación a los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad.

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

| 2020 | Deudas con entidades de crédito a Largo plazo | Deudas con entidades de crédito a Corto plazo | Vencimiento |
|---|---|---|---|
| Préstamo con Caixabank (1) | 47.041.133 | 734.755 | 02/08/2028 |
| Préstamo con Bankinter (2) | 3.410.758 | 31.208 | 05/09/2026 |
| Póliza de crédito con Bankinter (3) | - | 1.000.000 | - |
| Préstamo con Santander (4) | 49.027.806 | 873.425 | 01/03/2026 |
| Préstamo ICO con Caixabank (5) | 1.759.834 | 340.166 | 28/04/2025 |
| Préstamo ICO con Santander (6) | 1.030.625 | 169.375 | 04/05/2025 |
| Préstamo ICO con Bankinter (7) | 900.000 | 2.897 | 21/10/2026 |
| | **103.170.156** | **3.151.826** | |

| 2019 | Deudas con entidades de crédito a Largo plazo | Deudas con entidades de crédito a Corto plazo | Vencimiento |
|---|---|---|---|
| Préstamo con Caixabank (1) | 47.032.155 | 1.068.558 | 02/08/2027 |
| Préstamo con Bankinter (2) | 3.402.008 | 39.958 | 05/09/2026 |
| Póliza de crédito con Bankinter (3) | - | 999.950 | - |
| Póliza de crédito con Banco Santander (4) | 49.793.448 | 807.714 | 01/03/2026 |
| | **100.227.611** | **2.916.180** | |

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

(1) Con fecha 2 de agosto de 2018, la Sociedad suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 9 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición de los edificios de la calle Gran Vía en Bilbao y la calle Princesa en Madrid. El 23 de abril de 2020 la Sociedad firmó con Caixabank una adenda al préstamo hipotecario que amplía el vencimiento un año y modifica el calendario de amortización al otorgar una carencia de 12 meses en el pago del principal. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 48.583.328 euros e intereses devengados no pagados por importe de 68.083 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2020 por 47.707.805 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

(2) Con fecha 5 de septiembre de 2018, la Sociedad suscribió con Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 8 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de la calle Triana en Las Palmas. El 28 de mayo de 2020 la Sociedad firmó con Bankinter una adenda al préstamo hipotecario la cual modifica el calendario de amortización al establecer una carencia en el pago del principal hasta el 5 de mayo de 2021. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 3.500.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 4.958 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado al 31 de diciembre de 2020 por 3.437.008. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%.

(3) Con fecha 18 de junio de 2018, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.000.000 de euros. La duración del presente contrato es indefinida, si bien la misma puede ser cancelada por de cualquiera de las partes. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%. La póliza no cuenta con gastos de formalización asociados.

(4) Con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad suscribió con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 53.350.000 euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 52.216.516 euros e intereses e intereses devengados no pagados por importe de 73.169 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado al 31 de diciembre de 2019 por 49.828.062 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

(5) Con fecha 28 de abril de 2020, la Sociedad suscribió con Banco Caixabank un préstamo ICO por importe de 2.100.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados no pagados ascienden a 0 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 1,70%.

(6) Con fecha 4 de mayo de 2020, la Sociedad suscribió con Banco Santander un préstamo ICO por importe de 1.200.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 el préstamo se encuentra totalmente desembolsado y los intereses devengados no pagados ascienden a 0 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 1,90%.

(7) Con fecha 21 de octubre de 2020, la Sociedad suscribió con Banco Bankinter un préstamo ICO por importe de 900.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 el préstamo se encuentra totalmente desembolsado y los intereses devengados no pagados ascienden a 2.897 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 1,90%.

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| | 2020 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros | | | | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 2.012.554 | 3.150.326 | 3.314.656 | 3.579.252 | 3.211.648 | 93.205.154 | 108.473.590 |

| | 2019 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 2.768.473 | 1.891.511 | 2.217.716 | 2.311.168 | 2.626.652 | 94.504.854 | 106.320.374 |

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dipuestas.

c) Ratios financieros

Algunos de los acuerdos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores claves. En particular, los préstamos hipotecarios con Caixabank y Banco Santander establecen los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

**Caixbank**

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1.20x.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020 (2019: 70% el 31 de diciembre de 2019).

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecario en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

**Banco Santander**

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x.

- Loan To Value Corporativo (Ratio LTV Corporativo):. Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación con el importe del valor total de los activos según la Valoración RICS más reciente. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato, calculado a partir del 31 de diciembre de 2019.

- Loan to Value Inmuebles (Ratio LTV Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con el vajor cojunto de los inmuebles que establezca la Valoración RICS más reciente. El contrato establece un máximo del 70% para toda la vida del contrato.

La Sociedad cumple con todos sus ratios al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Asimimo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 2 | 46 |
| Ratio de operaciones pagadas | 24 | 46 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 32 | 1 |
| | Importe (euros) | Importe (euros) |
| Total pagos realizados | 9.605.910 | 12.564.779 |
| Total pagos pendientes | 6.689 | 1.195.426 |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

## 14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuyen geográficamente como sigue:

| | 2020 | |
|---|---|---|
| **Mercado** | **Porcentaje** | **Euros** |
| Nacional | 100% | 5.389.025 |
| | **100%** | **5.389.025** |

| | 2019 | |
|---|---|---|
| **Mercado** | **Porcentaje** | **Euros** |
| Nacional | 100% | 6.667.201 |
| | **100%** | **6.667.201** |

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Ingresos** | | |
| Rentas | 5.313.717 | 6.401.398 |
| | **5.313.717** | **6.401.398** |

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Ingresos** | | |
| Prestaciones de servicios | 75.308 | - |
| Refacturación de gastos | - | 275.803 |
| | **75.308** | **275.803** |

La partida otros ingresos de explotación incluye refacturaciones de gastos en el marco del contrato de arrendamiento y honorarios con la sociedad gestora por prestación de servicios.

b) Gastos de personal

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Sueldos, salarios y asimilados** | **(55.000)** | **(61.000)** |
| **Cargas sociales:** | **(16.025)** | **(15.455)** |
| - Seguridad Social a cargo de la empresa | (15.410) | (15.409) |
| - Otras cargas sociales | (615) | (46) |
| | (71.025) | (76.455) |

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | 1 | 1 |
| **Total empleo medio** | **1** | **1** |

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

| | | | 2020 |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | 1 | - | 1 |
| | **1** | **-** | **1** |

| | | | 2019 |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | 1 | - | 1 |
| | **1** | **-** | **1** |

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2020.

c) Otros gastos de explotación:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| Servicios de profesionales independientes | (4.051.454) | (3.369.985) |
| Otros gastos | (153.721) | (183.348) |
| | **(4.205.175)** | **(3.553.333)** |

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 3.658.824 euros (2019: 2.950.517 euros) por los gastos devengados a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A., (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 14 de diciembre de 2018 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 18).

d) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| Deterioro (Nota 5) | - | (2.228.114) |
| | - | (2.228.114) |

Durante el año 2019 la Sociedad registró deterioros por un importe total de 2.228.114 euros correspondiendo 1.765.334 euros al inmueble situado en la Calle Colón de Valencia y 462.780 euros al inmueble situado en la Calle Mayor de Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria.

e) Resultado financiero:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Gastos financieros:** | | |
| - Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18) | (82.734) | (123.072) |
| - Por deudas con terceros | (2.385.655) | (1.736.200) |
| **Total** | **(2.468.389)** | **(1.859.272)** |

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Ingresos financieros:** | | |
| - Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas | 616.484 | 1.393 |
| **Total** | **616.484** | **1.393** |

## 15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

**2020**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (1.524.656) | **(1.524.656)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (1.524.656) | **(1.524.656)** |

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como los beneficios contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020 ni en 2019.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por lo tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección al haberse constituido la Sociedad con fecha 26 de octubre de 2017.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020 y 2019

.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Derechos de cobro** | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 285.872 | 329.797 |
| | **285.872** | **329.797** |
| **Obligaciones de pago** | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | 4.770 | 13.493 |
| | **4.770** | **13.493** |

## 16. Contingencias

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

## 17. Administradores y Alta dirección

En la escritura de constitución de la Sociedad de fecha 26 de octubre de 2017 se nombraron dos Administradores solidarios. Posteriormente, con fecha 20 de marzo de 2019, tras decisión de la Junta General de Socios, el órgano de administración pasó a estar formando por un Administrador Único.

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2020 y 2019, lel Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de su cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.
Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para el Administrador Único.

El Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, no se han concedidos anticipos y créditos al Administrador Único de la Sociedad. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación al mismo.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 18).

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 18. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Otros gastos de explotación** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 24.000 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 24.000 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 24.000 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 24.000 |
| Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | - |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*) | 3.658.824 | 2.950.517 |
| **Total** | **3.778.824** | **3.046.517** |

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Gastos Financieros** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 39.769 | 44.950 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 10.983 | 3.400 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 31.982 | 67.106 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | - | 7.616 |
| **Total** | **82.734** | **123.072** |

(*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2020 por importe de 2.495.471 euros (2019: 2.897.828 euros), 1.095.643 euros por concepto de otras comisiones (2019: 0) y otros gastos por importe de 67.710 euros (2019: 52.689 euros) (Ver descripciones al final de la nota).

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 1.610.000 | 1.360.000 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (2) | 10.800.000 | 12.000.000 |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **12.410.000** | **13.360.000** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 20.355 | 1.040 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (2) | 473.701 | - |
| Inbest Retails Parks, S.A. | 6.898 | - |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **500.954** | **1.040** |
| **Clientes, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (3) | 1.330.021 | 497.342 |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. | 91.123 | - |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo** | **1.421.144** | **497.342** |
| **Total créditos y cuentas a cobrar:** | **14.332.098** | **13.858.382** |

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados y no cobrados ascendían a 20.355 euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2019, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets, S.L.

(2) El 27 de diciembre de 2019 y el 22 de enero de 2020, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L., un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros y 18.800.000 euros respectivamente, vencerá en el día hábil siguiente a aquella en que el Prestatario hubiera obtenido de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo, carta de pago de sus obligaciones en virtud de dichos contratos. Sin perjuicio de lo anterior el Prestatario podrá amortizar el presente Préstamo Subordinado total o parcialmente siempre que se cumplan las condiciones previstas en el mismo y en el Contrato de Préstamo.El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados y no cobrados ascendían a 473.869 euros.

(3) El 28 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L.,un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por Inbest Prime Assets II, S.L. fueran íntegramente asumidos por la Sociedad ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 601.734 euros. Adicionalmente, del saldo pendiente 728.232 euros corresponden a la refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Inbest Prime Assets II, S.L.de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets II, S.L. y la Sociedad (Ver descripción al final de la nota).

c) Saldos con partes vinculadas: préstamos y partidas a pagar

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 1.910.000 | 2.160.000 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 170.000 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 3.347.000 |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a largo plazo** | **1.910.000** | **5.677.000** |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 82.067 | 49.854 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 3.894 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 72.352 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | 6.168 |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo** | **82.067** | **132.268** |
| **Acreedores, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*) | 1.104.736 | 3.459.686 |
| **Total Cuentas corrientes acreedoras** | **1.104.736** | 3.459.686 |
| **Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo** | **1.186.803** | **3.951.954** |

(*) Registra los saldos a pagar a la Sociedad Gestora relacionados con las comisiones de gestión, inversión y estruturación facturadas por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2020 (Ver descripción al final de la Nota).

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó sendos contratos de línea de crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV inmuebles SOCIMI, S.A. El importe de los mismos asciende a 10.000.000 de euros cada uno y establecen como vencimiento el 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual.

Con fecha 18 de diciembre de 2019, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets, S.L.

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad adoptó la decisión de capitalizar 1.010.539 euros (correspondiendo 1.000.000 euros al principal y 10.539 euros a los intereses devengados y no pagados) correspondientes al crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. y 201.296 euros (correspondiendo 200.000 euros al principal y 1.296 euros a los intereses devengados y no pagados) correspondientes al crédito con Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2020 el total dispuesto de estas ascendía a 1.910.000 euros y los intereses devengados y no pagados ascendían a 82.067 euros (2019: 132.268 euros).

d) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 14 de diciembre de 2018, novado posteriormente en fecha 24 de abril de 2019 y 2 de enero de 2020, la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento, gestión y remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

Con fecha 14 de diciembre de 2018, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L.

Con fecha 1 de enero de 2020, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

d.1) Comisión de Estructuración:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Durante el ejercicio 2020, Inbest Prime Assets, S.L. ha activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 0 euros (2019: 240.649 euros).

d.2) Comisión de Inversión:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arribas mencionados, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionistas de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 206 millones de euros (2019: 200 millones de euros).

Por este concepto la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. ha registrado 1.683.696 euros al 31 de diciembre de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 1.921.038 euros). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha registrado como mayores reservas una refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 1.428.295 euros de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets II, S.L. y la Sociedad.

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión devengada a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

d.3) Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. registra en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, un gasto por importe de 2.495.471 euros (2019: 2.897.828 euros).

d.4) Comisión de Éxito:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

A 31 de diciembre de 2020 Inbest Prime Assets, S.L. no ha devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establece el contrato de gestión (2019: 0 euros).

d.5) Otras comisiones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir hasta un importe máximo equivalente al 1% de los Compromisos totales de inversión en conceto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 1.095.643 euros (2019: 0) registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**19. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012**

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver apartado g)

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

| Inmueble (*) | Fecha de adquisición (*) |
|---|---|
| Calle Mayor de Triana 33. Las Palmas de Gran Canaria. | 5 de septiembre de 2018 |
| Gran Vía de Don Diego López de Haro 20. Bilbao. | 2 de agosto de 2018 |
| Calle de Princesa 41. Madrid. | 2 de agosto de 2018 |
| Calle Colón de Valencia | 28 de febrero de 2019 |

(*) Ver nota 5 para más información

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 dichas reservas.

No es de aplicación.

## 20. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

## 21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 48.000 euros (2019: 35.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 6.000 euros (Ejercicio 2019: 0 euros).

## 22. Hechos posteriores a cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

# INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO 2020
(Expresada en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad limitada española con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 26 de octubre de 2017, número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.649, folio 41, hoja M-657.370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.
La Sociedad tiene por objeto social:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

a) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

b) 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.

c) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

**Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 5.313.717 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 4.205.175 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 327.249 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 1.851.905 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 1.524.656 euros.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO 2020
(Expresada en euros)

**Inversiones inmobiliarias**

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha mantenido la cartera de inversiones inmobiliarias con las que contaba durante el ejercicio 2019. En relación con lo anterior, la Sociedad no ha formalizado ninguna compraventa de inmuebles, así como ninguna enajenación.

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

**Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

**Personal**

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus socios y las deudas con entidades de crédito.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

Perspectivas para 2021

Durante el ejercicio 2021, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2020.

**Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2020).

**Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2020.

**Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS, S.L. con fecha 31 de marzo de 2021 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

# Inbest Prime Assets II, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2020

# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets II, S.L.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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



R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|

### Valoración de las Inversiones inmobiliarias

El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 164.741.174 euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria de las cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

Asimismo, de acuerdo con la nota 3.1. de la memoria de las cuentas anuales adjunta, cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso de los activos.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto, ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio como facturas y extractos bancarios.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 31 de diciembre de 2020, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 31 de diciembre de 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

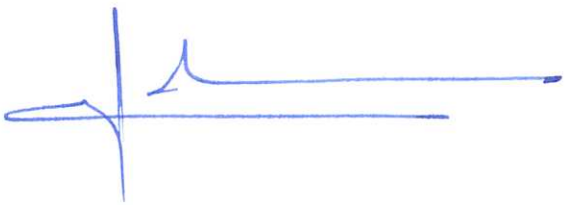
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de mayo de 2021



# Inbest Prime Assets II, S.L.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020
e Informe de gestión del ejercicio 2020

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2020


| Nota | | Página |
|---|---|---|
| | Balance | 1 |
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | 2 |
| | Estado de ingresos y gastos reconocidos | 3 |
| | Estado total de cambios en el patrimonio neto | 4 |
| | Estado de flujos de efectivo | 5 |
| 1 | Información general | 1 |
| 2 | Bases de presentación | 3 |
| 3 | Criterios contables | 5 |
| 4 | Gestión de riesgo financiero | 10 |
| 5 | Inversiones inmobiliarias | 12 |
| 6 | Análisis Instrumentos financieros | 13 |
| 7 | Préstamos y partidas a cobrar | 17 |
| 8 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 17 |
| 9 | Capital y prima de emisión | 17 |
| 10 | Reservas | 19 |
| 11 | Resultado del ejercicio | 20 |
| 12 | Débitos y partidas a pagar | 20 |
| 13 | Ingresos y gastos | 23 |
| 14 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 24 |
| 15 | Contingencias | 25 |
| 16 | Administrador Único y otras retribuciones | 26 |
| 17 | Otras operaciones con partes vinculadas | 27 |
| 18 | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 | 31 |
| 19 | Información sobre medio ambiente | 32 |
| 20 | Honorarios de auditoría | 32 |
| 21 | Hechos posteriores al cierre | 32 |

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Inversiones inmobiliarias** | **5** | **164.741.174** | **40.468.408** |
| Terrenos y construcciones | | 164.741.174 | - |
| Inversiones inmobiliarias en curso | | - | 40.468.408 |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | | **166.667** | **-** |
| Otros activos financieros | | 166.667 | - |
| **TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE** | | **164.907.841** | **40.468.408** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| **Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **6, 7 y 17** | **107** | **94** |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | **1.921.682** | **8.547.170** |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas | 6, 7 y 17 | 66.414 | 67.505 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 14 | 1.855.268 | 8.479.665 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | | **2.116** | **2.392** |
| Otros activos financieros | 6 y 7 | 2.116 | 2.392 |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **8** | **5.864.348** | **179.232** |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **7.788.253** | **8.728.888** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **172.696.094** | **49.197.296** |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| **FONDOS PROPIOS** | | | |
| Capital | 9 | 11.097.221 | 1.633.000 |
| Prima de emisión | 9 | 44.376.886 | 6.520.000 |
| Reservas | 10 | (2.939.080) | (4.122) |
| Resultados de ejercicios anteriores | 10 | (456.046) | (10.755) |
| Resultado del ejercicio | 11 | (9.864.335) | (445.291) |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO** | | **42.214.646** | **7.692.832** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a largo plazo** | | **84.424.694** | **-** |
| Deudas con entidades de crédito | | 84.258.027 | - |
| Otros pasivos financieros | | 166.667 | - |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | | **42.502.000** | **37.722.000** |
| **TOTAL PASIVO NO CORRIENTE** | | **126.926.694** | **37.722.000** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a corto plazo** | **6 y 12** | **-** | **3.080.000** |
| Deudas con entidades de crédito | | - | 3.080.000 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **6,12 y 17** | **630.444** | **11.294** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **2.924.310** | **691.170** |
| Acreedores varios | 6 y 12 | 1.546.046 | 39.276 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | 6,12 y 17 | 1.330.021 | 644.853 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 14 | 48.243 | 7.041 |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **3.554.754** | **3.782.464** |
| **TOTAL PASIVO** | | **130.481.448** | **41.504.464** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **172.696.094** | **49.197.296** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Otros ingresos de explotación** | | **54.887** | **62.594** |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 13 | 54.887 | 62.594 |
| **Gastos de personal** | | **(48.979)** | **(52.421)** |
| Sueldos, salarios y asimilados | 13 | (48.979) | (52.421) |
| **Otros gastos de explotación** | | **(6.061.530)** | **(165.410)** |
| Servicios exteriores | 13 | (6.061.530) | (165.410) |
| **Amortización del inmovilizado** | | **(537.537)** | **-** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **(6.593.159)** | **(155.237)** |
| Gastos financieros | | (3.271.176) | (290.054) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **13** | **(3.271.176)** | **(290.054)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(9.864.335)** | **(445.291)** |
| Impuestos sobre beneficios | 14 | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(9.864.335)** | **(445.291)** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

## A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | Nota | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|---|
| **Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias** | 11 | **(9.864.335)** | **(445.291)** |
| Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos | 10 | (2.934.958) | (3.536) |
| **Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | **(2.934.958)** | **(3.536)** |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| **Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias** | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | | **(12.799.293)** | **(448.827)** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

| | Capital (Nota 9) | Prima de emisión (Nota 9) | Reservas (Nota 10) | Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10) | Resultado del ejercicio (Nota 11) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 1 de enero de 2019** | **3.000** | **-** | **(586)** | **-** | **(10.755)** | **(8.341)** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **(3.536)** | **-** | **(445.291)** | **(448.827)** |
| **Operaciones con socios o propietarios** | **1.630.000** | **6.520.000** | **-** | **-** | **-** | **8.150.000** |
| Aumentos de capital | 1.630.000 | 6.520.000 | - | - | - | 8.150.000 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | **-** | **-** | **-** | **(10.755)** | **10.755** | **-** |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (10.755) | 10.755 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **1.633.000** | **6.520.000** | **(4.122)** | **(10.755)** | **(445.291)** | **7.692.832** |
| **Saldo a 1 de enero de 2020** | **1.633.000** | **6.520.000** | **(4.122)** | **(10.755)** | **(445.291)** | **7.692.832** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **(2.934.958)** | **-** | **(9.864.335)** | **(12.799.293)** |
| **Operaciones con socios o propietarios:** | **9.464.221** | **37.856.886** | **-** | **-** | **-** | **47.321.107** |
| Aumentos de capital | 9.464.221 | 37.856.886 | - | - | - | 47.321.107 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | **-** | **-** | **-** | **(445.291)** | **445.291** | **-** |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (445.291) | 445.291 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2020** | **11.097.221** | **44.376.886** | **(2.939.080)** | **(456.046)** | **(9.864.335)** | **42.214.646** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

| | Nota | 31 de diciembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **(7.484.319)** | **(8.306.013)** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | **14** | **(9.864.335)** | **(445.291)** |
| **Ajustes del resultado:** | | **3.808.713** | **290.054** |
| - Amortización | 5 | 537.537 | - |
| - Gastos financieros | 14 | 3.271.176 | 290.054 |
| **Cambios en el capital corriente:** | | **144.003** | **(7.862.009)** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 6 y 8 | 6.566.951 | (8.546.665) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | 6 y 13 | (6.422.948) | 684.656 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:** | | **(1.572.699)** | **(288.767)** |
| - Pagos de intereses | | (1.572.699) | (288.767) |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **(119.531.592)** | **(40.470.894)** |
| **Pagos por inversiones:** | | **(119.531.592)** | **(40.470.894)** |
| - Empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | - | (2.486) |
| - Inversiones inmobiliarias | 5 | (119.531.592) | (40.468.408) |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **132.701.027** | **48.948.464** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:** | | **11.623.000** | **8.146.464** |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | 10 | 11.623.000 | 8.146.464 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:** | | **121.078.027** | **40.802.000** |
| - Emisión: | | 174.859.904 | **40.802.000** |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | 60.180.000 | 37.722.000 |
| - Deudas con entidades de crédito | 12 | 114.679.904 | 3.080.000 |
| - Devolución y amortización de: | | (53.781.877) | - |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | (20.000.000) | - |
| - Deudas con entidades de crédito | 12 | (33.781.877) | - |
| **AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **5.685.116** | **171.557** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 9 | 179.232 | 7.675 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 9 | 5.864.348 | 179.232 |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

# INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

# MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

## 1. Información general

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

**Régimen SOCIMI**

Inbest Prime Assets II, S.L. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

    - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. En el caso de las sub-SOCIMI, la sociedades han de estar completamente participadas por sociedades que cumplan con el régimen SOCIMI.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

   - 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. Estando las cuatro sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 9), siendo admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

## 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Administrador Único el 31 de marzo de 2021 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2020 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

e) Empresa en funcionamiento

La presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 4.233.499 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era positivo de 4.946.424 euros).

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

| | % de amortización |
|---|---|
| Construcciones | 1,25% |

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

### 3.2 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por

operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

**3.3 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**3.4 Pasivos financieros**

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### 3.5 Impuestos corrientes y diferidos

**Régimen general**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 6 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

### 3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

**3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

**3.8 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**3.9 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

**3.10 Distribución de dividendos**

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

**3.11 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 15).

### 3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

## 4. Gestión del riesgo financiero

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (ver Nota 17). A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

#### b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. Los factores principales que se han tenido en cuenta para determinar la no existencia de indicios de problemas de liquidez son: la posición de la caja, el fondo de maniobra positivo por importe de 4.233.499 euros y el aumento de la valoración del inmueble realizada por un experto independiente en relación con el ejercicio anterior.

#### c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

#### d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.

**e) Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**f) Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

**g) Otros riesgos**

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 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.
El sector inmobiliario en general se ha visto afectado por el denominado Covid-19, habiéndose producido intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables, incumplimientos o incluso la resolución de contratos, lo que ha supuesto que en ocasiones los arrendadores hayan visto comprometidas sus necesidades de caja en el corto plazo,
A la luz de todos estos acontecimientos, la Dirección de Inbest ha centrado todos sus esfuerzos en proteger la viabilidad financiera de la Sociedad a corto y a largo plazo. Es por ello que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos inmobiliarios.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia.

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas a nivel Sociedad. La financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España realizada en enero de 2020 incluye un periodo de carencia del principal de 2 años y una dotación al fondo de reserva de un año.

El Administrador Único de la Sociedad ha evaluado que no existen indicios de problemas de liquidez considerando los siguientes factores: la posición de la caja, el fondo de maniobra positivo por importe de 4.233.499 euros y el aumento de la valoración del inmueble realizada por un experto independiente en relación con el ejercicio anterior.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones de los Administradores y la Dirección de Inbest podría verse afectado, si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

## 5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

| | | | | Euros |
|---|---|---|---|---|
| | Terrenos | Construcciones | Inversiones inmobiliarias en curso | Total |
| **Saldo a 01.01.2019** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Coste | - | - | - | - |
| Amortización acumulada | - | - | - | - |
| **Valor contable a 01.01.2019** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Adiciones | - | - | 40.468.408 | 40.468.408 |
| Dotación para amortización | - | - | - | - |
| Otros movimientos | - | - | - | - |
| **Saldo a 31.12.2019** | **-** | **-** | **40.468.408** | **40.468.408** |
| Coste | - | - | 40.468.408 | 40.468.408 |
| Amortización acumulada | - | - | - | - |
| **Valor contable a 01.01.2020** | **-** | **-** | **40.468.408** | **40.468.408** |
| Adiciones | 120.448.053 | 44.830.658 | - | 165.278.711 |
| Otros movimientos | - | - | (40.468.408) | (40.468.408) |
| Dotación para amortización | - | (537.537) | - | (537.537) |
| **Saldo a 31.12.2020** | **120.448.053** | **44.293.121** | **-** | **164.741.174** |
| Coste | 120.448.053 | 44.830.658 | - | 165.278.711 |
| Amortización acumulada | - | (537.537) | - | (537.537) |
| **Valor contable a 31.12.2020** | **120.448.053** | **44.293.121** | **-** | **164.741.174** |

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenia firmado un compromiso de adquisición sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), por importe agregado de 160 millores de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipio del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019.

La Sociedad ha finalizado la compraventa del citado inmueble con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 160.000.000 de euros reclasificando el saldo a terrenos y construcciones por importe de 120.448.053 euros y 44.830.658 euros respectivamente. La Sociedad ha incluido como mayor valor del activo mejoras por importe de 1.785.718 euros, 1.200.000 euros que corresponden con el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y 1.855.493 euros que corresponden con gastos asociados a la transacción. Asimismo, la sociedad ha registrado como mayor valor del activo 437.500 euros correspondientes a la comisión de estructuración (Nota 17).

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2020.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| Ingresos por arrendamiento | - | - |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | - | - |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | (6.648.046) | (217.831) |
| | **(6.648.046)** | **(217.831)** |

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de 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.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situadio en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), la Sociedad suscribió un préstamo sindicado con garantía hipotecaria con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 115 millones de euros con el cierre de la operación de adquisición del inmueble (Nota 12). Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar asciende a 85 millones de euros.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a corto plazo | | | |
| | Créditos y otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7 y 17) | 68.530 | 69.897 | **68.530** | **69.897** |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 107 | 94 | **107** | **94** |
| **Total activos financieros** | **68.637** | **69.991** | **68.637** | **69.991** |

Euros

| | Activos financieros a largo plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Créditos y otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7 y 17) | 166.667 | - | **166.667** | - |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | - | - | - | - |
| **Total activos financieros** | **166.667** | - | **166.667** | - |

Euros

| | Pasivos financieros a corto plazo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Créditos y otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 12 y 17) | - | 3.080.000 | 1.546.046 | 684.129 | 1.546.046 | 3.764.129 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | - | - | 1.960.465 | 11.294 | 1.960.465 | 11.294 |
| **Total pasivos financieros** | - | **3.080.000** | **3.506.511** | **695.423** | **3.506.511** | **3.775.423** |

Euros

| | Pasivos financieros a largo plazo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Créditos y otros | | Total | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Préstamos y partidas a pagar (Nota 7 y 17) | 84.258.027 | - | 166.667 | - | **84.424.694** | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | - | - | 42.502.000 | 37.722.000 | **42.502.000** | **37.722.000** |
| **Total pasivos financieros** | **84.258.027** | - | **42.668.667** | **37.722.000** | **126.926.694** | **37.722.000** |

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

### 6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

**31 de diciembre de 2020**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas:** | | | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 107 | - | - | - | - | - | 107 |
| | **107** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **107** |
| **Inversiones financieras:** | | | | | | | |
| Otros activos financieros | 2.116 | - | - | - | - | 166.667 | 168.783 |
| | **2.116** | **-** | **-** | **-** | **-** | **166.667** | **168.783** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:** | | | | | | | |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 66.414 | - | - | - | - | - | 66.414 |
| | **66.414** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **66.414** |
| | **68.637** | **-** | **-** | **-** | **-** | **166.667** | **235.304** |

**31 de diciembre de 2020**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros | | | | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12) | - | 2.883.606 | 2.490.638 | 2.993.051 | 3.391.846 | 72.498.886 | 84.258.027 |
| | **-** | **2.883.606** | **2.490.638** | **2.993.051** | **3.391.846** | **72.498.886** | **84.258.027** |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)** | **630.444** | **-** | **-** | **-** | **-** | **42.502.000** | **43.132.444** |
| **Inversiones financieras:** | | | | | | | |
| Otros pasivos financieros | - | - | - | - | - | 166.667 | 166.667 |
| | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **166.667** | **166.667** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | | | | | | |
| Acreedores varios | 1.546.046 | - | - | - | - | - | 1.546.046 |
| Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 1.330.021 | - | - | - | - | - | 1.330.021 |
| | **2.876.067** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **2.876.067** |
| | **3.506.511** | **2.883.606** | **2.490.638** | **2.993.051** | **3.391.846** | **115.167.553** | **130.433.205** |

**31 de diciembre de 2019**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas:** | | | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 94 | - | - | - | - | - | 94 |
| | **94** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **94** |
| **Inversiones financieras:** | | | | | | | |
| Otros activos financieros | 2.392 | - | - | - | - | - | 2.392 |
| | **2.392** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **2.392** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:** | | | | | | | |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 67.505 | - | - | - | - | - | 67.505 |
| | **67.505** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **67.505** |
| | **69.991** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **69.991** |

**31 de diciembre de 2019**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12) | 3.080.000 | - | - | - | - | - | 3.080.000 |
| | **3.080.000** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **3.080.000** |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)** | **11.294** | **-** | **-** | **-** | **-** | **37.722.000** | **37.733.294** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | | | | | | |
| Acreedores varios | 39.276 | - | - | - | - | - | 39.276 |
| Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 644.853 | - | - | - | - | - | 644.853 |
| | **684.129** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **684.129** |
| | **3.775.423** | **-** | **-** | **-** | **-** | **37.722.000** | **41.497.423** |

## 7. Préstamos y partidas a cobrar

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **No corriente:** | | |
| Otros activos financieros | 166.667 | - |
| | **166.667** | **-** |
| **Corriente:** | | |
| Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17) | 107 | 94 |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 66.414 | 67.505 |
| Otros activos financieros | 2.116 | 2.392 |
| | **68.637** | **69.991** |

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2020 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2020.

## 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 5.864.348 | 179.232 |
| **Total** | **5.864.348** | **179.232** |

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

## 9. Capital y prima de emisión

a) Capital

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad y que afectan al capital y prima de emisión de la misma:

2020

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 6.815.780 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 27.263.121 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 34.078.901 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con estas a la fecha (ver Nota 18).

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios acordó ampliar el capital social por importe de 220.000 euros, mediante la emisión de 220.000 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro, y con una prima de emisión total de 880.000 euros, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 1.100.000 euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 323.841 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 1.295.365 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 1.619.206 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con esta a la fecha (ver Nota 18).

Con fecha 18 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios acordó ampliar el capital social por importe de 2.104.600 euros, mediante la emisión de 2.104.600 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro, y con una prima de emisión total de 8.418.400 euros, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 10.523.000 euros.

2019

La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, Inbest Prime Inmuebles IV SOCIMI, S.A. poseía el total de 3.000 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 100% del mismo.

Con fecha 20 de marzo de 2019, la Junta General de Socios acordó ampliar el Capital social mediante la emisión de 1.630.000 participaciones sociales, con una prima de emisión de 6.520.000 euros, equivalente a un importe de 4 euros por participación, desembolsando los socios Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. 810.000 euros de capital y 4.050.000 euros de prima de emisión, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. 340.000 euros de capital y 1.360.000 euros de prima de emisión, Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. 340.000 euros de capital y 1.360.000 euros de prima de emisión e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. 140.000 euros de capital y 560.0000 euros de prima de emisión.

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 |
|---|---|---|
| Capital escriturado | 11.097.221 | 1.633.000 |
| Prima de emisión | 44.376.886 | 6.520.000 |
| **Total** | **55.474.107** | **8.153.000** |

A 31 de diciembre de 2020, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 11.097.221 euros y 44.376.886 euros respectivamente, representado por 11.097.221 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

| | | | 31.12.2020 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 31,46% | - | 31,46% |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 30,67% | - | 30,67% |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 14,69% | - | 14,69% |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 23,18% | - | 23,18% |
| **Total** | **100,00%** | **-** | **100,00%** |

| | | | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 49,60% | - | 49,60% |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 20,82% | - | 20,82% |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 20,82% | - | 20,82% |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 8,76% | - | 8,76% |
| **Total** | **100,00%** | **-** | **100,00%** |

## 10. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **2020** | **2019** |
| **Otras reservas:** | | |
| - Reservas voluntarias | (2.939.080) | (4.122) |
| | **(2.939.080)** | **(4.122)** |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 13.574 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital. Asimismo, la Sociedad ha registrado como menores reservas 1.493.089 euros correspondiente a la comisión de inversión.

Adicionalmente, se ha registrado la refacturación de Inbest Prime Assets, S.L. en concepto de comisión de inversión del ejercicio 2018 y 2019 por importe de 1.428.295 euros de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets, S.L. y la Sociedad (Nota 17).

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se ha todado ninguna reserva legal.

## 11. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Base de reparto** | | |
| Resultado del ejercicio | (9.864.335) | (445.291) |
| | **(9.864.335)** | **(445.291)** |
| **Aplicación** | | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (9.864.335) | (445.291) |
| | **(9.864.335)** | **(445.291)** |

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

## 12. Débitos y partidas a pagar

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **No corriente:** | | |
| Deudas con entidades de crédito | 84.258.027 | - |
| Otros pasivos financieros | 166.667 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17) | 42.502.000 | 37.722.000 |
| | **126.926.694** | **37.722.000** |
| **Corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | - | 3.080.000 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17) | 630.444 | 11.294 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.546.046 | 39.276 |
| Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 17) | 1.330.021 | 644.853 |
| | **3.506.511** | **3.775.423** |
| | **130.433.205** | **41.497.423** |

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

| 2020 | Deudas con entidades de crédito a Largo plazo | Deudas con entidades de crédito a Corto plazo |
|---|---|---|
| Préstamo con Banco Santander, BBVA y Sabadell (1) | 82.699.217 | - |
| Préstamo con BBVA (2) | 1.558.810 | - |
| | **84.258.027** | **-** |

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

(1) Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad suscribió Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio España. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 85.000.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 0 euros. Figura valorado en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 82.699.217 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,77% para el tramo A y un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,60% para el tramo B.

(2) Con fecha 18 de junio de 2020, la Sociedad firmó una póliza de crédito con BBVA por importe máximo de 2.000.000 euros. La póliza tiene como fecha de vencimiento el 18 de junio de 2022, si bien la misma puede ser cancelada por la acreditada en cualquier momento. La póliza tiene una comisión de apertura de 1% sobre el límite del préstamo. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por las obras de rehabilitación del Edificio de Plaza de España.

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| | | | | | | | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Euros |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | - | 2.727.560 | 1.664.895 | 2.089.300 | 2.904.450 | 77.172.605 | 86.558.810 |

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 era siguiente:

| | 2019 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 3.080.000 | - | - | - | - | - | 3.080.000 |

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dipuestas.

c) Ratios financieros

El contrato suscrito con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. están sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1.20x, para cada periodo de cálculo.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

La Sociedad cumple con todos los ratios exigidos al 31 de diciembre de 2020. Asimimo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 6 | 17 |
| Ratio de operaciones pagadas | 5 | 17 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 59 | 4 |
| | **Importe (euros)** | **Importe (euros)** |
| Total pagos realizados | 9.258.977 | 531.529 |
| Total pagos pendientes | 227.656 | 104 |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

## 13. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación

El desglose de Otros ingresos de explotación

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Ingresos** | | |
| Refacturación de gastos | 54.887 | 62.594 |
| | **54.887** | **62.594** |

b) Gastos de personal

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Sueldos, salarios y asimilados** | **(38.000)** | **(41.167)** |
| **Cargas sociales:** | **(10.979)** | **(11.254)** |
| - Seguridad Social a cargo de la empresa | (10.689) | (10.935) |
| - Otras cargas sociales | (290) | (319) |
| | **(48.979)** | **(52.421)** |

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | 1 | 1 |
| **Total empleo medio** | **1** | **1** |

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

| | | | 2020 |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | - | 1 | 1 |
| | **-** | **1** | **1** |

| | | | 2019 |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | - | 1 | 1 |
| | **-** | **1** | **1** |

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

c) Otros gastos de explotación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Servicios exteriores** | | |
| Servicios profesionales independientes | (5.631.165) | (156.419) |
| Servicios bancarios y similares | (776) | (145) |
| Suministros | (35.568) | (8.790) |
| Otros servicios | (394.021) | (57) |
| | **(6.061.530)** | **(165.411)** |

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 5.174.015 euros (2019: 0 euros) por los gastos devengados a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 25 de abril de 2019 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 17).

d) Resultado financiero:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Gastos financieros:** | | |
| - Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18) | (1.132.645) | (13.911) |
| - Por deudas con terceros | (2.138.531) | (276.143) |
| **Total** | **(3.271.176)** | **(290.054)** |

## 14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

**2020**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (9.864.335) | **(9.864.335)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | **-** |
| Diferencias permanentes | - | - | **-** |
| Diferencias temporarias | - | - | **-** |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (9.864.335) | **(9.864.335)** |

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como los beneficios contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020 ni en 2019.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por lo tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección al haberse constituido la Sociedad con fecha 13 de septiembre de 2018.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance ni a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020 y 2019.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Derechos de cobro** | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 1.855.268 | 8.479.665 |
| | **1.855.268** | **8.479.665** |
| **Obligaciones de pago** | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | (47.043) | (593) |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | (1.200) | (1.092) |
| | **(48.243)** | **(1.685)** |

## 15. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, existen dos procedimientos contra el antiguo propietario del edificio Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la Sociedad, formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente en los términos y condiciones establecidos en la escritura de compraventa.

## 16. Administrador Único y otras retribuciones

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para el Administrador Único.

El Administrador Único de la Sociedad, y aquellos que han desempeñado el cargo de Adminsitrador en el ejercicio 2020, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, no se han concedidos anticipos y créditos ni al Administrador Único de la Sociedad, ni a aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2020. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación a los mismos.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 17).

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 17. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas registradas en pérdidas y ganancias

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Otros gastos de explotación** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | - |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | - |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | - |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | - |
| Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | - |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*) | 5.174.015 | - |
| **Total** | **5.294.015** | **-** |

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Gastos Financieros** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 137.891 | 3.556 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 143.155 | 4.845 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 31.981 | 888 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 25.976 | 1.955 |
| Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. | 163.306 | - |
| Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. | 13.985 | - |
| Inbest Prime Assets, S.L. | 616.351 | 2.667 |
| **Total** | **1.132.645** | **13.911** |

(*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2020 por importe de 4.186.216 euros (2019: 0 euros), 971.608 euros por concepto de otras comisiones (2019: 0) y otros gastos por importe de 16.191 euros (2019: 0 euros) (Ver descripciones al final de la nota).

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Corpfin Capital Retail Parks, S.A. | 107 | 94 |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | **107** | **94** |
| **Deudores, empresas del grupo y asociadas:** | | |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. | 66.414 | 67.505 |
| **Total cuentas corrientes deudoras** | **66.414** | **67.505** |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **66.521** | **67.599** |

c) Saldos con partes vinculadas: préstamos y partidas a pagar

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2020 | 2019 |
| **Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 700.000 | 8.000.000 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | - | 12.600.000 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 500.000 | 4.000.000 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 122.000 | 1.122.000 |
| Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (5 y 6) | 9.400.000 | - |
| Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (7) | 20.980.000 | - |
| Inbest Prime Assets, S.L. (3) | 10.800.000 | 12.000.000 |
| **Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **42.502.000** | **37.722.000** |
| **Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 6.314 | 2.880 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | - | 3.925 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 3.398 | 720 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 3.425 | 1.591 |
| Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (5 y 6) | 132.278 | - |
| Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. | 11.328 | - |
| Inbest Prime Assets, S.L. (3) | 473.701 | 2.178 |
| **Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **630.444** | **11.294** |
| **Acreedores, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbres Prime Assets, S.L. (4) | 1.330.021 | 644.853 |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. | | - |
| **Total cuentas corrientes acreedoras** | **1.330.021** | **644.853** |
| **Total deudas con empresas del grupo y asociadas** | **44.462.465** | **38.378.147** |

(1) El 23 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid (Nota 21), por importe solidario de 25.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual.

Con fecha 24 de enero de 2020, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por la Sociedad frente a Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime Iv Inmuebles SOCIMI, S.A., se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets II, S.L.

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades no tienen saldos dispuestos bajo el marco de este contrato de préstamo.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

(2) La Sociedad formalizó con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. el 25 de septiembre de 2019, el 5 de junio de 2019, el 25 de septiembre de 2019 y el 2 de octubre de 2018, respectivamente, una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades con saldos dispuestos bajo el marco de esta línea de crédito préstamo son 700.000 euros con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 0 con Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., 500.000 euros con Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. y 122.000 euros con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 6.314 euros, 0 euros, 3.398 euros y 2.014 euros, respectivamente.

Con fecha 24 de enero de 2020, Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a estas, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba la Sociedad.

(3) El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L., un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros vencerá en el día hábil siguiente a aquella en que la Sociedad hubiera obtenido de las Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A., carta de pago de sus obligaciones en virtud de dichos contratos. Sin perjuicio de lo anterior la Sociedad podrá amortizar el presente Préstamo Subordinado total o parcialmente siempre que se cumplan las condiciones previstas en el mismo y en el Contrato de Préstamo formalizado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. (Nota 21) .El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto es de 10.800.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 473.701 euros.

(4) El 28 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L.,un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por la Sociedad fueran íntegramente asumidos por Inbest Prime Assets II, S.L ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última sociedad. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 601.734 euros. Adicionalmente, del saldo pendiente 728.232 euros corresponden a la refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Inbest Prime Assets, S.L.de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets, S.L. y la Sociedad (Ver descripción al final de la nota).

(5) El 1 de febrero de 2020 la Sociedad formalizó con Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 1.900.000 euros. El importe de interés devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 114.075 euros.

(6) El 22 de enero de 2020 la Sociedad formalizó con junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S,A, un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 16.700.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 7.500.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y no pagados al cierre del ejercicio es de 18.203 euros.

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador Único de la Sociedad adoptó la decisión de capitalizar 34.078.901 euros (correspondiendo 33.800.000 euros al principal y 278.901 euros a los intereses devengados y no cobrados). Correspondiendo 13.300.000 euros al principal y 108.243 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 14.100.000 euros al principal y 119.880 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 6.400.000 euros al principal y 50.778 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

Con fecha 29 de septiembre de 2020, el Administrador Único de la Sociedad adoptó la decisión de capitalizar 1.619.206euros correspondiendo 1.600.000 euros al principal y 19.206 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

d) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 25 de abril de 2019 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 25 de abril de 2019 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

Con fecha 14 de diciembre de 2018, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles. S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

d.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 437.500 euros (2019: 0 euros).

d.2) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 206 millones de euros (2019: 200 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 1.493.089 euros por concepto de esta comisión. (2019: 0 euros). Adicionalmente, al 31 de diembre de 2020 la Sociedad ha registrado como menores reservas una refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 1.428.295 euros de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets, S.L. y la Sociedad.

El importe anterior, se corresponde con la comisión de inversión devengada a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

d.3) Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste

de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 4.186.216 euros por concepto de esta comisión (2019: 0 euros).

d.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 25 de abril de 2019 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2019: 0 euros).

d.5) Otras comisiones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir hasta un importe máximo equivalente al 1% de los Compromisos totales de inversión en conceto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 971.608 euros (2019: 0) registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 18. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver apartado g)

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

| Inmueble (*) | Fecha de adquisición (*) |
|---|---|
| Edificio Plaza España. | 24 de enero de 2020 |

(*) Ver nota 5 para más información

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 dichas reservas.

No es de aplicación.

## 19. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

## 20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 35.000 euros (2019: 31.000 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en los ejercicios 2020 y 2019.

## 21. Hechos posteriores a cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Con fecha 11 de febrero de 2021, la Junta General aprobó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 700.000 euros de capital social y prima de emisión de 2.800.000 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 3.500.000 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A., mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con esta a la fecha.

# INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.
- El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 28 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

**Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad registra otros ingresos de explotación por importe de 54.887 euros. Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 6.061.530 euros y en "Gasto de personal" por importe de 48.979 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 6.593.159 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 3.271.176 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 9.864.335 euros.

**Inversiones inmobiliarias**

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha mantenido la cartera de inversiones inmobiliarias con las que contaba durante el ejercicio 2019. En relación con lo anterior, la Sociedad no ha formalizado ninguna compraventa de inmuebles, así como ninguna enajenación.

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

**Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

**Personal**

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus socios, las deudas con entidades de crédito y distintas deudas con entidades del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

Perspectivas para 2021

Durante el ejercicio 2021, los ingresos procederán de las rentas percibidas de los activos en arrendamiento.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2020.

**Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (ver Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2020).

**Instrumentos financieros**

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y la Nota 6 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

**Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2020.

**Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS II, S.L. con fecha 31 de marzo de 2021 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

# Inbest Prime Assets, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets, S.L.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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



R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|

## Valoración de las Inversiones inmobiliarias

El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance adjunto asciende a 191.308 miles de euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria de las cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

Adicionalmente en la citada nota de la memoria, se explica Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. En 2019, la Sociedad ha registrado un deterioro de 2.228 miles de euros.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.

Nuestros principales procedimientos de auditoría entre otros incluyeron:

En relación a la valoración de las Inversiones inmobiliarias, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo, hemos comprobado para una muestra de las altas del ejercicio, la documentación soporte de las mismas (facturas, pagos, contratos, etc.) comprobando la corrección de su activación.

Adicionalmente, como parte de la evaluación de la existencia de indicios de deterioro de las inversiones, la Sociedad ha encargado a expertos independientes su valoración, como método de estimación de su valor recuperable. Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Contraste entre las valoraciones consideradas por el experto valorador y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

## Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 22 de las cuentas anuales de hechos posteriores, que menciona la crisis del COVID-19 y sus impactos en la Sociedad en el año 2020. En concreto, se señala que uno de los inquilinos de la Sociedad ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de no pagar las rentas mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19, y su deseo de discutir las rentas futuras derivadas del contrato de arrendamiento. Igualmente, en dicha nota se indica que la Sociedad está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 20 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

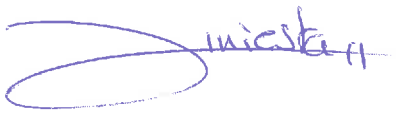
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Jorge Iniesta Lucas (21520)

27 de mayo de 2020




PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06587

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

# Inbest Prime Assets, S.L.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de gestión del ejercicio 2019

## INBEST PRIME I ASSETS, S.L.

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2019


| Nota | | Página |
|---|---|---|
| | Balance | |
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | |
| | Estado de ingresos y gastos reconocidos | |
| | Estado total de cambios en el patrimonio neto | |
| | Estado de flujos de efectivo | |
| | Memoria de las cuentas anuales | |
| 1 | Información general | 6 |
| 2 | Bases de presentación | 7 |
| 3 | Criterios contables | 10 |
| 4 | Gestión de riesgo financiero | 15 |
| 5 | Inversiones inmobiliarias | 16 |
| 6 | Análisis Instrumentos financieros | 18 |
| 7 | Instrumentos financieros derivados | 20 |
| 8 | Préstamos y partidas a cobrar | 21 |
| 9 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 21 |
| 10 | Capital y prima de emisión | 21 |
| 11 | Reservas | 23 |
| 12 | Resultado del ejercicio | 24 |
| 13 | Débitos y partidas a pagar | 24 |
| 14 | Ingresos y gastos | 26 |
| 15 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 28 |
| 16 | Contingencias | 29 |
| 17 | Administradores y Alta dirección | 30 |
| 18 | Otras operaciones con partes vinculadas | 31 |
| 19 | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 | 34 |
| 20 | Información sobre medio ambiente | 34 |
| 21 | Honorarios de auditoría | 34 |
| 22 | Hechos posteriores al cierre | 35 |

## INBEST PRIME I ASSETS, S.L.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Inversiones inmobiliarias** | **5** | **191.307.512** | **119.222.643** |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | | **14.513.178** | **620.082** |
| Otros activos financieros | 6 | 1.153.178 | 620.082 |
| Créditos a empresas | 6 y 18 | 13.360.000 | - |
| **Instrumentos financieros derivados** | **6 y 7** | **183.000** | **183.000** |
| **TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE** | | **206.003.690** | **120.025.725** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | | **1.040** | **10.000** |
| Créditos a empresas | 6 y 18 | 1.040 | 10.000 |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **1.070.882** | **547.431** |
| Clientes | 6 y 8 | 243.743 | 37.037 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 6,8 y 18 | 497.342 | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 15 | 329.797 | 510.394 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | **6** | **885.898** | **882.947** |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **9** | **1.591.958** | **817.318** |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **3.549.778** | **2.257.696** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **209.553.468** | **122.283.421** |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| **FONDOS PROPIOS** | | **95.927.173** | **48.667.420** |
| Capital | 10 | 20.503.400 | 9.963.400 |
| Prima de emisión | 10 | 82.013.600 | 39.853.600 |
| Reservas | 11 | (4.828.466) | (1.140.370) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 10 | (9.210) | - |
| Resultado del ejercicio | 12 | (1.752.151) | (9.210) |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO** | | **95.927.173** | **48.667.420** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a largo plazo** | | **101.378.278** | **52.128.287** |
| Deudas con entidades de crédito | 6 y 13 | 100.227.611 | 51.508.287 |
| Otros pasivos financieros | 6 | 1.150.667 | 620.000 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **6 y 18** | **5.677.000** | **-** |
| **TOTAL PASIVO NO CORRIENTE** | | **107.055.278** | **52.128.287** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a corto plazo** | | **2.916.180** | **12.444.569** |
| Deudas con entidades de crédito | 6 y 13 | 2.916.180 | 12.444.569 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **6 y 18** | **132.268** | **7.059.580** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **3.522.569** | **1.983.565** |
| Acreedores varios | 6 y 13 | 49.390 | 121.113 |
| Acreedores, empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | 3.459.686 | 1.845.346 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 15 | 13.493 | 17.106 |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **6.571.017** | **21.487.714** |
| **TOTAL PASIVO** | | **113.626.295** | **73.616.001** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **209.553.468** | **122.283.421** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | | **6.401.398** | **1.448.958** |
| Prestaciones de servicios | 14 | 6.401.398 | 1.448.958 |
| **Otros ingresos de explotación** | | **275.803** | - |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 275.803 | - |
| **Gastos de personal** | | **(76.455)** | **(42.831)** |
| Sueldos, salarios y asimilados | 14 | (76.455) | (42.831) |
| **Otros gastos de explotación** | | **(3.553.333)** | **(757.737)** |
| Servicios exteriores | 14 | (3.553.333) | (757.737) |
| **Amortización de las inversiones inmobiliarias** | 14 | **(713.571)** | **(155.183)** |
| **Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado** | 5 | **(2.228.114)** | - |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **105.728** | **493.207** |
| Ingresos financieros | | 1.393 | - |
| Gastos financieros | 14 | (1.859.272) | (502.417) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **(1.857.879)** | **(502.417)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(1.752.151)** | **(9.210)** |
| Impuestos sobre beneficios | 15 | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(1.752.151)** | **(9.210)** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

## A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| | Nota | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias** | | **(1.752.151)** | **(9.210)** |
| | 12 | | |
| Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos | 11 | (3.688.096) | (1.140.370) |
| **Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | **(5.440.247)** | **(1.149.580)** |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| **Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias** | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | | **(5.440.247)** | **(1.149.580)** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

**INBEST PRIME ASSETS, S.L.**

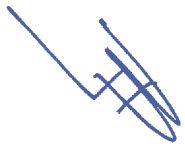
## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

| | Capital (Nota 10) | Prima de emisión (Nota 10) | Reservas (Nota 11) | Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11) | Resultado del ejercicio (Nota 12) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 1 de enero de 2018** | **3.000** | - | - | - | - | **3.000** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | **(1.140.370)** | - | **(9.210)** | **(1.149.580)** |
| **Operaciones con socios o propietarios:** | **9.960.400** | **39.853.600** | - | - | - | **49.814.000** |
| Aumentos de capital | 9.960.400 | 39.853.600 | - | - | - | 49.814.000 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2018** | **9.963.400** | **39.853.600** | **(1.140.370)** | - | **(9.210)** | **48.667.420** |
| **Saldo a 1 de enero de 2019** | **9.963.400** | **39.853.600** | **(1.140.370)** | - | **(9.210)** | **48.667.420** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | **(3.688.096)** | - | **(1.752.151)** | **(5.440.247)** |
| **Operaciones con socios o propietarios:** | **10.540.000** | **42.160.000** | - | - | - | **52.700.000** |
| Aumentos de capital | 10.540.000 | 42.160.000 | - | - | - | 52.700.000 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | - | - | - | **(9.210)** | **9.210** | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (9.210) | 9.210 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **20.503.400** | **82.013.600** | **(4.828.466)** | **(9.210)** | **(1.752.151)** | **95.927.173** |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

| | Nota | 31 de diciembre 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **(1.658.379)** | **272.832** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | **12** | **(1.752.151)** | **(9.210)** |
| **Ajustes del resultado:** | | **4.799.564** | **657.600** |
| - Amortización del inmovilizado | 5 | 713.571 | 155.183 |
| - Gastos financieros | 14 | 1.859.272 | 502.417 |
| - Ingresos financieros | | (1.393) | - |
| - Deterioros | | 2.228.114 | - |
| **Cambios en el capital corriente:** | | **(2.306.646)** | **(83.254)** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 6 y 8 | (526.403) | (1.430.378) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | 6 y 13 | (1.790.243) | 1.530.124 |
| - Otros activos y pasivos corrientes | | 10.000 | - |
| - Otros activos y pasivos corrientes | 6 y 7 | - | (183.000) |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:** | | **(2.399.147)** | **(292.304)** |
| - Pagos de intereses | | (2.399.500) | (292.304) |
| - Pagos de intereses | | 353 | - |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **(85.152.110)** | **(119.387.826)** |
| **Pagos por inversiones:** | | **(71.792.110)** | **(119.387.826)** |
| - Empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | - | (10.000) |
| - Inversiones inmobiliarias | 5 | (71.792.110) | (119.377.826) |
| **Cobros por inversiones:** | | **(13.360.000)** | |
| - Empresas del grupo y asociadas | | (13.360.000) | |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **87.585.129** | **119.929.312** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:** | | **49.011.904** | **48.673.630** |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | 10 | 49.011.904 | 48.673.630 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:** | | **38.573.225** | **71.255.682** |
| - Emisión: | | 49.533.194 | 71.506.140 |
| - Deudas con entidades de crédito | 6 y 13 | 50.906.578 | 71.506.140 |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | (1.373.384) | 64.479.140 |
| - Devolución y amortización de: | | (10.959.969) | (250.458) |
| - Deudas con entidades de crédito | | (10.959.969) | (250.458) |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | | - | - |
| **AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **774.640** | **814.318** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 9 | 817.318 | 3.000 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 9 | 1.591.958 | 817.318 |

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## 1. Información general

Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad limitada española con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 26 de octubre de 2017, número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.649, folio 41, hoja M-657.370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

**Régimen SOCIMI**

Inbest Prime Assets, S.L. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con

independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Compañía si han de cumplir con dichos requisitos.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

   - 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime VI Inmuebles, S.A. Estando las cuatro primeras sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 10) Siendo admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019 y habiendose adoptado Inbest VI Inmuebles, S.A al regimen fiscal especial SOCIMI con fecha 9 de septiembre de 2019.

## 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Administrador Único el 12 de mayo de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las

modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

e) Empresa en funcionamiento

La presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.021.239 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era negativo de 19.230.018 euros). El Consejo de Administración ha preparado estos estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de las de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Los factores principales que han sido tenidos en cuenta en la preparación de estos estados financieros, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: los flujos de efectivo futuros que se generan (Nota 14) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.459.686 euros y se corresponde mayoritariamente con deudas con la Sociedad Gestora.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

| | **% de amortización** |
|---|---|
| Construcciones | 1,25% |

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

**3.2 Activos financieros**

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

**3.3. Derivados financieros**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. Las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**3.4 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

### 3.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### 3.6 Impuestos corrientes y diferidos

**Régimen general**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 6 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

### 3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

### 3.8 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### 3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

### 3.10 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### 3.11 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

### 3.12 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

### 3.13 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 16).

### 3.14 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar

voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

## 4. Gestión del riesgo financiero

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (Ver Nota 18). A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

En relación al riesgo de liquidez derivado del fondo de maniobra negativo por importe de 3.021.239 euros descrito en la Nota 2 e), La Sociedad cuenta con factores que mitigan dicho riesgo que son: Los flujos de ejectivo futuros que se generan a traves de la propia activadad así como, y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.459.686 euros y se corresponde mayoritariamente con deudas con la Sociedad Gestora.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.

**e) Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**f) Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

## 5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

Euros

| | Terrenos | Construcciones | Instalaciones técnicas | Inversiones inmobiliarias en curso | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 01.01.2018** | **69.955.925** | **30.058.828** | **-** | **19.207.890** | **119.222.643** |
| Coste | 69.955.925 | 30.214.011 | - | **19.207.890** | 119.377.826 |
| Amortización acumulada | - | (155.183) | - | - | (155.183) |
| **Valor contable a 01.01.2018** | **69.955.925** | **30.058.828** | **-** | **19.207.890** | **119.222.643** |
| Adiciones | 46.250.798 | 48.025.652 | - | - | 94.276.450 |
| Dotación para amortización | - | (713.571) | - | - | (713.571) |
| Otros movimientos | - | (42.006) | - | (19.207.890) | (19.249.896) |
| Deterioro | - | (2.228.114) | - | - | (2.228.114) |
| **Saldo a 31.12.2019** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **-** | **191.307.512** |
| Coste | 116.206.723 | 78.197.657 | - | - | 194.404.380 |
| Amortización acumulada | - | (868.754) | - | - | (868.754) |
| Deterioro | - | (2.228.114) | - | - | (2.228.114) |
| **Valor contable a 31.12.2019** | **116.206.723** | **75.100.789** | **-** | **-** | **191.307.512** |

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenia firmado un compromiso de adquisición vinculantre sobre un edificio situado en la calle Colón de Valencia, por importe agregado de 19 millores de euros. Para ello, la Sociedad realizó un un pago de arras por el mismo importe que presentaba a dicha fecha como "Inversiones inmobiliarias en curso" en la tabla anterior. La Sociedad ha completado la compraventa del citado inmueble con fecha 28 de febrero de 2019 por un importe de 91.000.000 de euros reclasificando el saldo a terrenos y construcciones por importe de 46.250.798 euros y 44.749.202 euros respectivamente. Los costes de aquisición incurridos ascienden a la cuantia de 2.928.345 euros.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha reconocido correcciones valorativas por deterioro para las inversiónes inmobiliarias por importe de 2.228.114 euros ( Ver Nota 14) correspondiendo 1.765.334 euros al inmueble situado en la Calle Colón de Valencia y 462.780 euros al inmueble situado en la Calle Mayor de Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria. Las inversiones se han deteriorado debido a que el importe recuperable estaba por debajo de su valor neto conatable.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Ingresos por arrendamiento | 6.401.398 | 1.448.958 |
| Otros ingresos de explotación | 275.803 | |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | (6.103.689) | (955.751) |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | (467.784) | - |
| | **105.728** | **493.207** |

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Menos de un año | 6.937.667 | 3.531.667 |
| Entre uno y cinco años | 21.076.000 | 7.841.667 |
| Más de cinco años | - | - |
| | **28.013.667** | **11.373.334** |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de inmuebles.

e) Seguros

La Sociedad mantiene la política de 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.

f) Garantías hipotecarias

Sobre los inmuebles situados en la calle Princesa de Madrid y Gran Vía de Bilbao, se constituyó hipoteca con fecha 2 de agosto de 2018, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 de 48.916.664 euros y duración a dicha fecha de 9 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 13).

Sobre el inmueble situado en la calle Triana de Las Palmas de Gran Canaria, se constituyó hipoteca con fecha 5 de septiembre de 2018, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 de 3.500.000 euros y duración a dicha fecha de 8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Bankinter (Nota 13).

Sobre el inmueble situado en la calle Colón de Valencia, se constituyó un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 28 de febrero de 2019, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 de 52.950.031 euros y duración a dicha fecha de 7 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Santander (Nota 13).

g) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a largo plazo | | | | | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Créditos Derivados Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 8) | - | - | - | - | 13.360.000 | - | **13.360.000** | - |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8) | - | - | - | - | 1.153.178 | 620.082 | **1.153.178** | 620.082 |
| Derivados (Nota 7) | - | - | - | - | 183.000 | 183.000 | **183.000** | 183.000 |
| **Total activos financieros** | - | - | - | - | **14.696.178** | **803.082** | **14.696.178** | **803.082** |

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a corto plazo | | | | | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Créditos Derivados Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | - | - | - | - | 1.129.641 | 919.984 | **1.129.641** | **919.984** |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | - | - | - | - | 497.342 | - | **497.342** | - |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | - | - | - | - | 1.040 | 10.000 | **1.040** | **10.000** |
| **Total activos financieros** | - | - | - | - | **1.628.023** | **929.984** | **1.628.023** | **929.984** |

Al 31 de diciembre de 2019, la línea de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el efecto de la linealización de rentas derivadas de los contratos de alquiler por importe de 885.898.

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a largo plazo | | | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Créditos Derivados Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 13) | 100.227.611 | 51.508.287 | - | - | 1.150.667 | 620.000 | **101.378.278** | **52.128.287** |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | - | - | - | - | 5.677.000 | - | **5.677.000** | - |
| **Total pasivos financieros** | **100.227.611** | **51.508.287** | - | - | **6.827.667** | **620.000** | **107.055.278** | **52.128.287** |

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a corto plazo | | | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Créditos Derivados Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 13 y 18) | 2.916.180 | 12.444.569 | - | - | 3.509.076 | 1.966.459 | **6.425.256** | **14.411.028** |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | - | - | - | - | 132.268 | 7.059.580 | **132.268** | **7.059.580** |
| **Total pasivos financieros** | **2.916.180** | **12.444.569** | **-** | **-** | **3.641.344** | **9.026.039** | **6.557.524** | **21.470.608** |

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

### 6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas:** | | | | | | | |
| Créditos a empresas (Nota 18) | 1.040 | - | - | - | - | 13.360.000 | 13.361.040 |
| | **1.040** | **-** | **-** | **-** | **-** | **13.360.000** | **13.361.040** |
| **Inversiones financieras:** | | | | | | | |
| Derivados (Nota 7) | - | - | - | - | - | 183.000 | 183.000 |
| Otros activos financieros | 885.898 | | 469.178 | | 84.000 | 600.000 | 2.039.076 |
| | **885.898** | **-** | **469.178** | **-** | **84.000** | **783.000** | **2.222.076** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:** | | | | | | | |
| Deudores comerciales (Nota 8) | 243.743 | - | - | - | - | - | 243.743 |
| Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 497.342 | - | - | - | - | - | 497.342 |
| | **741.085** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **741.085** |
| | **1.628.023** | **-** | **469.178** | **-** | **84.000** | **14.143.000** | **16.324.201** |

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 13) | 2.916.180 | 1.891.511 | 2.217.716 | 2.311.168 | 2.626.652 | 91.180.564 | 103.143.791 |
| Otros pasivos financieros (Nota 13) | - | - | 466.667 | - | 84.000 | 600.000 | 1.150.667 |
| | **2.916.180** | **1.891.511** | **2.684.383** | **2.311.168** | **2.710.652** | **91.780.564** | **104.294.458** |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas** | **132.268** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **132.268** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | | | | | | |
| Acreedores varios | 49.390 | - | - | - | - | - | 49.390 |
| Acreedores empresas del grupo y asociadas (Nota 18) | 3.459.686 | - | - | - | - | 5.677.000 | 9.136.686 |
| | **3.509.076** | **-** | **-** | **-** | **-** | **5.677.000** | **9.186.076** |
| | **6.557.524** | **1.891.511** | **2.684.383** | **2.311.168** | **2.710.652** | **97.457.564** | **113.612.802** |

## 7. Instrumentos financieros derivados

A continuación, presentamos el desglose de los intrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad:

| | | | | Euros |
|---|---|---|---|---|
| | 2019 | | | 2018 |
| | Activos | Pasivos | Activos | Pasivos |
| Cap de tipo de interés | 183.000 | - | 183.000 | - |
| **Total** | **183.000** | **-** | **183.000** | **-** |
| Menos parte no corriente: | 183.000 | | 183.000 | |
| Cap de tipo de interés | - | - | - | - |
| **Parte no corriente** | **183.000** | **-** | **-** | **-** |
| **Parte corriente** | **-** | **-** | **183.000** | **-** |

Con fecha 2 de agosto de 2018 y dentro del marco del contrato de deuda con garantía hipotecaria suscrito con Caixabank (Nota 13), la Sociedad firmó un contrato de derivado Cap de tipo de interés con la misma entidad. Los principales datos asociados al mismo son los siguientes:

| Entidad | Tipo de contrato | Contratación | Vencimiento | Tipo de interés fijo | Tipo de interés variable | Nocional en euros |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Caixabank | Cap de tipo de interés | 02/08/2018 | 01/03/2023 | 1,25% | EURIBOR 3M | 25.000.000 |

EL valor razonable del instrumento financiero derivado no difiere de forma signiticativa de la prima satisfecha por la Sociedad en su contratación, razón por la que la Sociedad no ha registrado ningún impacto en pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019.

## 8. Préstamos y partidas a cobrar

| | | Euros |
|---|---|---|
| **No corriente:** | **2019** | **2018** |
| Otros activos financieros | 1.153.178 | 620.082 |
| Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18) | 13.360.000 | - |
| | **14.513.178** | **620.082** |
| **Corriente:** | | |
| Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18) | 1.040 | 10.000 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 243.743 | 37.037 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 497.342 | - |
| | **742.125** | **47.037** |
| | **15.255.303** | **667.119** |

La línea "Otros activos financieros" recoge principalmente:

- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes al inquilino del inmueble situado en la calle Princiesa de Madrid (Nota 5).

- Las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes al inquilo del inmueble situado en la calle Gran Vía de Bilbao (Nota 5).

- Las fianzas depositadas en el registro de la dirección General de Hacienda de Valencia correspondientes al inquilino del inmueble situado en la calle Colón (Nota 5).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2019 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2019.

## 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.591.958 | 817.318 |
| **Total** | **1.591.958** | **817.318** |

De acuerdo al contrato de crédito con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 13), la misma está obligada a mantener parte de su efectivo como Fondo de Reserva de Servicio de la Deuda (FRSD) y no disponer del mismo. Al 31 de diciembre de 2019, la caja destinada al FRSD asciende a 454.481 euros (2018: 339.750 euros).

## 10. Capital y prima de emisión

a) Capital y prima de emisión

A continuación se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad y que afectan al capital y prima de emisión de la misma:

La Sociedad fue constituida el 26 de octubre de 2017 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, Inbest Prime Inmuebles, S.A. poseía 750 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 25% del mismo, Inbest Prime II Inmuebles, S.A. poseía 350 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 12,5% del

mismo, Inbest Prime III Inmuebles, S.A. poseía 350 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 12,5% del mismo e Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. poseía 1.500 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 50% del mismo.

Con fecha 28 de febrero de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 3.000.000 de euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 380.000 euros de capital y 1.520.000 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 220.000 euros de capital y 880.000 euros de prima de emisión.

Con fecha 13 de marzo de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 564.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 58.800 euros de capital y 241.000 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 51.600 euros de capital y 212.400 euros de prima de emisión.

Con fecha 17 de julio de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 1.000.000 de euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 60.000 euros de capital y 240.200 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 140.000 euros de capital y 560.000 euros de prima de emisión.

Con fecha 20 de septiembre de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 39.050.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 1.965.000 euros de capital y 7.860.000 euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime II Inmuebles, S.A. 500.000 euros de capital y 2.000.000 de euros de prima de enmisión, el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 1.345.000 euros de capital y 5.380.000 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. 4.000.000 de euros de capital y 16.000.000 de euros de prima de emisión.

Con fecha 20 de septiembre de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 6.200.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 470.000 euros de capital y 1.880.000 euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime II Inmuebles, S.A. 150.000 euros de capital y 600.000 euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 190.000 euros de capital y 760.000 euros de prima y el socio Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. 430.000 de euros de capital y 1.720.000 euros de prima de emisión.

Con fecha 21 de enero de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil con la misma fecha, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 240.000 euros, creando 240.000 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 960.000 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 1.200.000 euros.

Con fecha 20 de marzo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2019, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 5.300.000 euros, creando 5.300.000 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 21.200.000 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 26.500.000 euros.

Con fecha 9 de abril, las Sociedades arriba descritas cambiaron la denominación social, incluyendo SOCIMI.

Con fecha 4 de diciembre de 2019 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 25.000.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime VI Inmuebles, S.A. 5.000.000 euros de capital y 20.000.000 euros de prima de emisión.

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Capital escriturado | 20.503.400 | 9.963.400 |
| Prima de emisión | 82.013.600 | 39.853.600 |
| **Total** | **102.517.000** | **49.817.000** |

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad es de 20.503.400 euros y está representado por 20.503.400 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad era de 9.963.400 euros y estaba representado por 9.963.400 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

| | | | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 23,63% | - | 23,63% |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 5,03% | - | 5,03% |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 10,91% | - | 10,91% |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 36,04% | - | 36,04% |
| Inbest Prime VI Inmuebles, S.A. | 24,39% | - | 24,39% |
| **Total** | | | **100%** |

| | | | 31.12.2018 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las participaciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime I Inmuebles, S.A. | 29,45% | - | 29,45% |
| Inbest Prime II Inmuebles, S.A. | 6,53% | - | 6,53% |
| Inbest Prime III Inmuebles, S.A. | 19,54% | - | 19,54% |
| Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. | 44,48% | - | 44,48% |
| **Total** | | | **100%** |

## 11. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Otras reservas:** | | |
| - Reservas voluntarias | (4.828.466) | (1.140.370) |
| | **(4.828.466)** | **(1.140.370)** |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 4.828.466 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital. Del total registrado, 1.921.038 euros corresponden a las comisiones de inversión (Nota 18) y 1.757.328 euros a gastos de colocación ambos facturados por Inbest Prime Management Partners, S.A. por los servicios de ésta última en relación a la captación de inversores.

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha todado ninguna reserva legal.

## 12. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Base de reparto** | | |
| Resultado del ejercicio | (1.752.151) | (9.210) |
| | **(1.752.151)** | **(9.210)** |
| **Aplicación** | | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (1.752.151) | (9.210) |
| | **(1.752.151)** | **(9.210)** |

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

## 13. Débitos y partidas a pagar

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **No corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 100.227.611 | 51.508.287 |
| Otros pasivos financieros | 1.150.667 | 620.000 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18) | 5.677.000,00 | - |
| | **107.055.278** | **52.128.287** |
| **Corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 2.916.180 | 12.444.569 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18) | 132.268 | 7.059.580 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 49.390 | 121.113 |
| Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 18) | 3.459.686 | 1.845.346 |
| | **6.557.524** | **21.470.608** |
| | **113.612.802** | **73.598.895** |

Al 31 de diciembre de 2019, la línea "Otros paisvos financieros", registra las fianzas recibidas de los arrendatarios en relación a los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad.

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

| 2019 | Deudas con entidades de crédito a Largo plazo | Deudas con entidades de crédito a Corto plazo |
|---|---|---|
| Préstamo con CaixaBank (1) | 47.032.155 | 1.068.558 |
| Préstamo con Bankinter (2) | 3.402.008 | 738.473 |
| Póliza de crédito con Bankinter (3) | - | 999.950 |
| Préstamo con Santander (4) | 49.793.448 | 109.199 |
| | **100.227.611** | **2.916.180** |

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

(1) Con fecha 2 de agosto de 2018, la Sociedad suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 9 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición de los edificios de la calle Gran Vía en Bilbao y la calle Princesa en Madrid. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 48.916.644 euros e intereses devengados no pagados por importe de 68.550 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2019 por 48.100.713 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

(2) Con fecha 5 de septiembre de 2018, la Sociedad suscribió con Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 8 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de la calle Triana en Las Palmas. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.500.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 4.958 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado al 31 de diciembre de 2019 por 3.441.966. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%.

(3) Con fecha 18 de junio de 2018, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.000.000 de euros.La duración del presente contrato es indefinida, si bien la misma puede ser cancelada por de cualquiera de las partes. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,5%. La póliza no cuenta con gastos de formalización asociados.

(4) Con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha suscrito con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 53.350.000 euros. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a euros e intereses devengados no pagados por importe de 52.950.031 euros e intereses devengados no pagados por importe de 74.199 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado al 31 de diciembre de 2019 por 50.601.162 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| | 2019 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 2.768.473 | 1.891.511 | 2.217.716 | 2.311.168 | 2.626.652 | 94.504.854 | 106.320.374 |

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dipuestas.

c) Ratios financieros

Algunos de los acuerdos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, el préstamo hipotecario con Caixabank establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1.20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecario en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

La Sociedad cumple con todos sus ratios al 31 de diciembre de 2019. Asimimo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 46 | 42 |
| Ratio de operaciones pagadas | 46 | 7 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 1 | 67 |
| | Importe (euros) | Importe (euros) |
| Total pagos realizados | 12.564.779 | 1.806.832 |
| Total pagos pendientes | 1.195.426 | 2.502.419 |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

## 14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuyen geográficamente como sigue:

| | | 2019 |
|---|---|---|
| **Mercado** | **Porcentaje** | **Euros** |
| Nacional | 100% | 6.667.201 |
| | **100%** | **6.667.201** |

| Mercado | 2018<br>Porcentaje | 2018<br>Miles de euros |
|---|---|---|
| Nacional | 100% | 1.448.958 |
| | **100%** | **1.448.958** |

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

| | Euros<br>2019 | Euros<br>2018 |
|---|---|---|
| **Ingresos** | | |
| Rentas | 6.401.398 | 1.448.958 |
| | **6.401.398** | **1.448.958** |

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

| | Euros<br>2019 | Euros<br>2018 |
|---|---|---|
| **Ingresos** | | |
| Refacturación de gastos | 275.803 | - |
| | **275.803** | **-** |

La partida otros ingresos de explotación incluye refacturaciones de gastos en el marco del contrato de arrendamiento.

b) Gastos de personal

| | Euros<br>2019 | Euros<br>2018 |
|---|---|---|
| **Sueldos, salarios y asimilados** | **(61.000)** | **(32.919)** |
| **Cargas sociales:** | **(15.455)** | **(9.912)** |
| - Seguridad Social a cargo de la empresa | (15.409) | (8.801) |
| - Otras cargas sociales | (46) | (1.111) |
| | **(76.455)** | **(42.831)** |

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | 1 | 1 |
| **Total empleo medio** | **1** | **1** |

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

| | 2019<br>Hombres | 2019<br>Mujeres | 2019<br>Total |
|---|---|---|---|
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | - | 1 | 1 |
| | **-** | **1** | **1** |

| | 2018<br>Hombres | 2018<br>Mujeres | 2018<br>Total |
|---|---|---|---|
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | - | 1 | 1 |
| | **-** | **1** | **1** |

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019.

c) Otros gastos de explotación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Servicios de profesionales independientes | (3.369.984) | (746.525) |
| Otros servicios | (183.348) | (11.212) |
| | (3.553.333) | (757.737) |

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 2.950.517 euros (2018: 538.003 euros) por la comisión de gestión a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A., (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 14 de diciembre de 2018 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 18).

d) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Deterioro (Nota 5) | (2.228.114) | - |
| | (2.228.114) | - |

Durante el año 2019 la Sociedad ha registrado deterioros por un importe total de 2.228.114 euros correspondiendo 1.765.334 euros al inmueble situado en la Calle Colón de Valencia y 462.780 euros al inmueble situado en la Calle Mayor de Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria.

e) Resultado financiero:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Gastos financieros:** | | |
| - Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18) | (123.072) | (40.222) |
| - Por deudas con terceros | (1.736.200) | (462.195) |
| **Total** | **(1.859.272)** | **(502.417)** |

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Ingresos financieros:** | | |
| - Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18) | (1.393) | - |
| - Por créditos con terceros | - | - |
| **Total** | **(1.393)** | **-** |

## 15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

**2019**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (1.752.151) | **(1.752.151)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (1.752.151) | **(1.752.151)** |

**2018**

| | | | Euros |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (9.210) | **(9.210)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (9.210) | **(9.210)** |

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2019 los beneficios fiscales se calculan como los beneficios contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019 ni en 2018.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por lo tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2019 y 2018.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Derechos de cobro** | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 329.797 | 510.394 |
| | **329.797** | **510.394** |
| **Obligaciones de pago** | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | 13.493 | 17.106 |
| | **13.493** | **17.106** |

## 16. Contingencias

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

## 17. Administradores y Alta dirección

En la escritura de constitución de la Sociedad de fecha 26 de octubre de 2017 se nombraron dos Administradores solidarios. Posteriormente, con fecha 20 de marzo de 2019, tras decisión de la Junta General de Socios, el órgano de administración ha pasado a estar formando por un Administrador Único.

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los Administradores de la Sociedad en su condición de tales, no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

El Administrador Único de la Sociedad, y aquellos que han desempeñado el cargo de Adminsitrador en el ejercicio 2019, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se han concedidos anticipos y créditos ni al Administrador Único de la Sociedad, ni a aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2019. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación a los mismos.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 18).

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 18. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Otros gastos de explotación** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 12.000 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 12.000 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 12.000 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 24.000 | 12.000 |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*) | 2.950.517 | 538.003 |
| **Total** | **3.046.517** | **586.003** |

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Gastos Financieros** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 44.950 | 16.598 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 3.400 | 1.407 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 67.106 | 22.217 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 7.616 | - |
| **Total** | **123.072** | **40.222** |

(*) Gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2019 (Ver descripción al final de la nota). Ver Nota 14.c.

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 1.360.000 | - |
| Inbest Assets II, S.L. (2) | 12.000.000 | - |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **13.360.000** | **-** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 1.040 | 10.000 |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | **1.040** | 10.000 |
| **Clientes, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (3) | 497.342 | - |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo** | **497.342** | **-** |
| **Total créditos y cuentas a cobrar:** | **13.858.382** | **10.000** |

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual.

Con fecha 18 de diciembre de 2019, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran

subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets, S.L.

(2) El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L., un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros vencerá en el día hábil siguiente a aquella en que el Prestatario hubiera obtenido de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo, carta de pago de sus obligaciones en virtud de dichos contratos. Sin perjuicio de lo anterior el Prestatario podrá amortizar el presente Préstamo Subordinado total o parcialmente siempre que se cumplan las condiciones previstas en el mismo y en el Contrato de Préstamo.El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

(3)El 28 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L.,un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros deribados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por la Sociedad fueran íntegramente asumidos por Inbest Prime Assets II, S.L ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última sociedad.

c) Saldos con partes vinculadas: préstamos y partidas a pagar

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 2.160.000 | - |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 170.000 | - |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 3.347.000 | - |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | - | - |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a largo plazo** | **5.677.000** | |
| **Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 49.854 | 3.523.444 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 3.894 | 171.140 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 72.352 | 3.364.996 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 6.168 | - |
| **Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo** | **132.268** | **7.059.580** |
| **Acreedores, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | - | 7.260 |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | - | 7.260 |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | - | 7.260 |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | - | 7.260 |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*) | 3.459.686 | 1.816.306 |
| **Total Cuentas corrientes acreedoras** | 3.459.686 | **1.845.346** |
| **Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo** | **3.591.954** | **8.904.926** |

(*) Registra los saldos a pagar a la Sociedad Gestora relacionados con las comisiones de gestión, inversión y estruturación facturadas por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2019 (Ver descripción al final de la Nota).

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó sendos contratos de línea de crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV inmuebles SOCIMI, S.A. El importe de los mismos asciende a 10.000.000 de euros cada uno y establecen como vencimiento el 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual. Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2019 ascienden, respectivamente, cada uno a 49.854 euros, 3.894 euros 72.352 euros, y 6.168 euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2019, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets, S.L.

**Acuerdo de gestión e inversión**

Con fecha 14 de diciembre de 2018 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 14 de diciembre de 2018 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

**Comisión de Estructuración:**

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. ha capitalizado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 240.649,50 euros.

**Comisión de Inversión:**

En el Acuerdo de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 127 millones de euros, siendo el compromiso objetivo 200 millones de euros.

Por este concepto, la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. ha registrado 1.921.038 euros al 31 de diciembre de 2019 dentro del epígrafe de Reservas.

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión pagada a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.A., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

**Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones. Por este concepto, la Sociedad registra un gasto por importe de 2.897.828 euros en el ejercicio 2019 (536.743 euros en el ejercicio 2019).

**Comisión de Éxito:**

En el marco del acuerdo fechado el 14 de diciembre de 2018 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

A 31 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets, S.L. no ha devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión.

## 19. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver apartafo g)

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

| Inmueble (*) | Fecha de adquisición (*) |
|---|---|
| Calle Mayor de Triana 33. Las Palmas de Gran Canaria. | 5 de septiembre de 2018 |
| Gran Vía de Don Diego López de Haro 20. Bilbao. | 2 de agosto de 2018 |
| Calle de Princesa 41. Madrid. | 2 de agosto de 2018 |
| Calle Colón de Valencia | 28 de febrero de 2019 |

(*) Ver nota 5 para más información

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 dichas reservas.

No es de aplicación.

## 20. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

## 21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 35.000 euros (2018: 21.000 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2019 ni 2018.

## 22. Hechos posteriores a cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

En este sentido, en relación a la inversión inmobiliaria situada en Colón, 1 (Valencia), el inquilino del inmueble ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de dejar en suspenso las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19. No obstante lo anterior, la Sociedad está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019.

# INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO 2019

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad limitada española con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 26 de octubre de 2017, número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.649, folio 41, hoja M-657.370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.
La Sociedad tiene por objeto social:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

a) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

b) 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.

c) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

**Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 6.401.398 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 3.553.333 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 105.369 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 1.857.879 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 1.752.151 euros.

**Inversiones inmobiliarias**

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha formalizado la adquisición vinculante sobre un edificio comercial, uno de oficinas y 84 plazas de garaje situadas en la calle Colón (Valencia), por un importe agregado de 91 millones de euros.

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

**Medio ambiente**

# INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO 2019

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

**Personal**

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus socios y las deudas con entidades de crédito.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

Perspectivas para 2020

Durante el ejercicio 2020, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2019.

**Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2019).

**Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2019.

**Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

En este sentido, en relación a la inversión inmobiliaria situada en Colón, 1 (Valencia), el inquilino del inmueble ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de dejar en suspenso las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19. No obstante lo anterior, la Sociedad está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019.

**Firmante:**

D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único



# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS, S.L. con fecha 12 de mayo de 2020 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

# Inbest Prime Assets II, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets II, S.L.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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



R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - C.I.F.: B-79 031290

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|
| **Valoración de las Inversiones inmobiliarias en curso** | |
| Tal y como se indica en la nota 5 de la memoria de cuentas anuales adjunta, las Inversiones inmobiliarias en curso corresponden a pagos como anticipos para la adquisición de Inversiones inmobiliarias. El importe registrado a 31 de diciembre de 2019 en el activo no corriente del balance adjunto por estos pagos asciende a 40.468 miles de euros.<br><br>Como se expresa en la nota 3.1 de la memoria de cuentas anuales adjunta, las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo, y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.<br><br>Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección realiza un análisis de deterioro, y en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos coste de ventas o valor en uso.<br><br>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias en curso como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su magnitud y a que existe un riesgo inherente de juicios y estimaciones. | Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias en curso, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos, escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al importe de los mismos.<br><br>Comprobamos que el vencimiento considerado para cada anticipo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del efecto financiero a con el fin de evaluar su significatividad.<br><br>Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado si se han producido hechos específicos o cambios en el mercado que afecten a las inversiones inmobiliarias en curso desembolsados como anticipos en el ejercicio.<br><br>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.<br><br>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados. |

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 20 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de mayo de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06588
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

# Inbest Prime Assets II, S.L.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de gestión del ejercicio 2019

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2019


| Nota | | Página |
|---|---|---|
| | Balance | 1 |
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | 2 |
| | Estado de ingresos y gastos reconocidos | 3 |
| | Estado total de cambios en el patrimonio neto | 4 |
| | Estado de flujos de efectivo | 5 |
| | Memoria de las cuentas anuales | 6 |
| 1 | Información general | 6 |
| 2 | Bases de presentación | 8 |
| 3 | Criterios contables | 10 |
| 4 | Gestión de riesgo financiero | 15 |
| 5 | Inversiones inmobiliarias | 16 |
| 6 | Análisis Instrumentos financieros | 18 |
| 7 | Préstamos y partidas a cobrar | 20 |
| 8 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 20 |
| 9 | Capital y prima de emisión | 21 |
| 10 | Reservas | 22 |
| 11 | Resultado del ejercicio | 22 |
| 12 | Débitos y partidas a pagar | 23 |
| 13 | Ingresos y gastos | 25 |
| 14 | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 26 |
| 15 | Contingencias | 27 |
| 16 | Administrador Único y otras retribuciones | 28 |
| 17 | Otras operaciones con partes vinculadas | 29 |
| 18 | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 | 33 |
| 19 | Información sobre medio ambiente | 33 |
| 20 | Honorarios de auditoría | 34 |
| 21 | Hechos posteriores al cierre | 34 |

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Inversiones inmobiliarias** | **5** | **40.468.408** | - |
| Inversiones inmobiliarias en curso | | 40.468.408 | - |
| **TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE** | | **40.468.408** | - |
| | | | |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| **Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **6, 7 y 17** | **94** | - |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **8.547.170** | **505** |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas | 6, 7 y 17 | 67.505 | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 14 | 8.479.665 | 505 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | | **2.392** | - |
| Otros activos financieros | 6 y 7 | 2.392 | - |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **8** | **179.232** | **7.675** |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **8.728.888** | **8.180** |
| | | | |
| **TOTAL ACTIVO** | | **49.197.296** | **8.180** |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| **FONDOS PROPIOS** | | | |
| Capital | 9 | 1.633.000 | 3.000 |
| Prima de emisión | 9 | 6.520.000 | - |
| Reservas | 10 | (4.122) | (586) |
| Resultados de ejercicios anteriores | 10 | (10.755) | - |
| Resultado del ejercicio | 11 | (445.291) | (10.755) |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO** | | **7.692.832** | **(8.341)** |
| | | | |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **17** | **37.722.000** | - |
| **TOTAL PASIVO NO CORRIENTE** | | **37.722.000** | - |
| | | | |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a corto plazo** | **6 y 12** | **3.080.000** | - |
| Deudas con entidades de crédito | | 3.080.000 | - |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **6,12 y 17** | **11.294** | **10.007** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **691.170** | **6.514** |
| Acreedores varios | 6 y 12 | 39.276 | 3.304 |
| Acreedores, empresas del grupo y asociadas | 6,12 y 17 | 644.853 | 1.525 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 14 | 7.041 | 1.685 |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **3.782.464** | **16.521** |
| **TOTAL PASIVO** | | **3.782.464** | **16.521** |
| | | | |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **49.197.296** | **8.180** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2019 | Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Otros ingresos de explotación** | | **62.594** | - |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 13 | 62.594 | - |
| **Gastos de personal** | | **(52.421)** | **(5.545)** |
| Sueldos, salarios y asimilados | 13 | (52.421) | (5.545) |
| **Otros gastos de explotación** | | **(165.410)** | **(5.201)** |
| Servicios exteriores | 13 | (165.410) | (5.201) |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **(155.237)** | **(10.746)** |
| Gastos financieros | | (290.054) | (9) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **13** | **(290.054)** | **(9)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(445.291)** | **(10.755)** |
| Impuestos sobre beneficios | 14 | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(445.291)** | **(10.755)** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| | Nota | 31 de diciembre de 2019 | Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias** | 11 | **(445.291)** | **(10.755)** |
| Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos | 10 | (3.536) | (586) |
| **Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | **(3.536)** | **(586)** |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| **Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias** | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS** | | **(448.827)** | **(11.341)** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| | Capital (Nota 9) | Prima de emisión (Nota 9) | Reservas (Nota 10) | Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10) | Resultado del ejercicio (Nota 11) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 13 de septiembre de 2018** | - | - | - | - | - | - |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | (586) | - | (10.755) | (11.341) |
| **Operaciones con socios o propietarios** | **3.000** | - | - | - | - | **3.000** |
| Aumentos de capital | 3.000 | - | - | - | - | 3.000 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2018** | **3.000** | - | (586) | - | (10.755) | (8.341) |
| **Saldo a 1 de enero de 2019** | **3.000** | - | (586) | - | (10.755) | (8.341) |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | - | - | (3.536) | - | (445.291) | (448.827) |
| **Operaciones con socios o propietarios:** | **1.630.000** | **6.520.000** | - | - | - | **8.150.000** |
| Aumentos de capital | 1.630.000 | 6.520.000 | - | - | - | 8.150.000 |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | - | - | - | (10.755) | 10.755 | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | (10.755) | 10.755 | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2019** | **1.633.000** | **6.520.000** | (4.122) | (10.755) | (445.291) | **7.692.832** |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

| | Nota | 31 de diciembre 2019 | Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **(8.306.013)** | **(4.739)** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | 12 | **(445.291)** | **(10.755)** |
| **Ajustes del resultado:** | | **290.054** | **9** |
| - Gastos financieros | 14 | 290.054 | 9 |
| **Cambios en el capital corriente:** | | **(7.862.009)** | **6.007** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 6 y 8 | (8.546.665) | (507) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | 6 y 13 | 684.656 | 6.514 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:** | | **(288.767)** | - |
| - Pagos de intereses | | (288.767) | - |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION (II)** | | **(40.470.894)** | - |
| **Pagos por inversiones:** | | **(40.470.894)** | - |
| - Empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | (2.486) | - |
| Inmovilizado | | (40.468.408) | |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **48.948.464** | **12.414** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:** | | **8.146.464** | **2.414** |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | 10 | 8.146.464 | 2.414 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:** | | **40.802.000** | **10.000** |
| - Emisión: | | 37.722.000 | 10.000 |
| - Deudas con empresas del grupo y asociadas | 6 y 18 | 37.722.000 | 10.000 |
| - Devolución y amortización de: | | 3.080.000 | - |
| - Deudas con entidades de crédito | | 3.080.000 | - |
| **AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **171.557** | **7.675** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 9 | 7.675 | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 9 | 179.232 | 7.675 |

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



# INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

# MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

## 1. Información general

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

**Régimen SOCIMI**

Inbest Prime Assets II, S.L. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

    - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. En el caso de las sub-SOCIMI, la sociedades han de estar completamente participadas por sociedades que cumplan con el régimen SOCIMI.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.

   - 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, cuenta con un periodo de dos años desde el acogimiento al régimen para cumplir el mismo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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 Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. Estando las cuatro sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 9), siendo admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

## 2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Administrador Único el 12 de mayo de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, mientras que el ejercicio 2018 corresponde al período iniciado el 13 de septiembre de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018. Por ello, no son comparativas.

e) Empresa en funcionamiento

La presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 4.946.424 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era negativo de 8.341 euros).

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

| | % de amortización |
|---|---|
| Construcciones | 1,25% |

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

### 3.2 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por

operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

**3.3 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**3.4 Pasivos financieros**

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### 3.5 Impuestos corrientes y diferidos

**Régimen general**

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.
El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 6 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

### 3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos

con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

### 3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

### 3.8 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### 3.9 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

### 3.10 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

### 3.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de

sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 15).

**3.12 Prestaciones a los empleados**

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

## 4. Gestión del riesgo financiero

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (ver Nota 17). A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.

**e) Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**f) Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

## 5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

| | | Euros |
|---|---|---|
| | **Inversiones inmobiliarias en curso** | **Total** |
| **Saldo a 01.01.2019** | - | - |
| Coste | - | - |
| Amortización acumulada | - | - |
| **Valor contable a 01.01.2019** | - | - |
| Adiciones | 40.468.408 | 40.468.408 |
| Dotación para amortización | - | - |
| Otros movimientos | - | - |
| **Saldo a 31.12.2019** | **40.468.408** | **40.468.408** |

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente, por importe agregado de 160 millores de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presentaba estos pagos como "Inversiones inmobiliarias en curso".

Adicionalmente, el contrato de compraventa con fecha 31 de enero de 2019, recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora mediante la cual se establece que, si se produjera el incumplimiento del contrato por parte de esta como consecuencia de una sentencia estimatoria firme de la petición de demanda existente de un tercero, al cual se le obligaría a transmitirle la propiedad del inmueble, la parte Vendedora se obliga a reponer a Inbest Prime Assets II, S.L. el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la adquisición del inmueble ha sido totalmente completada y la escritura de compraventa ha sido elevada a pública con fecha 24 de enero de 2020 (Nota 21).

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Ingresos por arrendamiento | - | - |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | - | - |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | (217.831) | - |
| | **(217.831)** | - |

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de 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.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situadio en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), la Sociedad constituyó hipoteca con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 115 millones de euros con el cierre de la operación de adquisición del inmueble (Nota 21).

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a corto plazo | | | | | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Créditos Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7 y 17) | - | - | - | - | 69.897 | - | **69.897** | - |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | - | - | - | - | 94 | - | **94** | - |
| **Total activos financieros** | - | - | - | - | **69.991** | - | **69.991** | - |

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a largo plazo | | | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Créditos Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | - | - | - | - | 37.722.000 | - | 37.722.000 | - |
| **Total pasivos financieros** | - | - | - | - | **37.722.000** | - | **37.722.000** | - |

| | Euros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a corto plazo | | | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Créditos Otros | | Total | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 12 y 17) | 3.080.000 | - | - | - | 684.129 | 4.829 | 3.764.129 | 4.829 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | - | - | - | - | 11.294 | 10.007 | 11.294 | 10.007 |
| **Total pasivos financieros** | **3.080.000** | - | - | - | **695.423** | **14.836** | **3.775.423** | **14.836** |

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

### 6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

**31 de diciembre de 2019**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas:** | | | | | | | |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 94 | - | - | - | - | - | 94 |
| | **94** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **94** |
| **Inversiones financieras:** | | | | | | | |
| Otros activos financieros | 2.392 | - | - | - | - | - | 2.392 |
| | **2.392** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **2.392** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:** | | | | | | | |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 67.505 | - | - | - | - | - | 67.505 |
| | **67.505** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **67.505** |
| | **69.991** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **69.991** |

**31 de diciembre de 2019**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12) | 3.080.000 | - | - | - | - | - | 3.080.000 |
| | **3.080.000** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **3.080.000** |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)** | **11.294** | **-** | **-** | **-** | **-** | **37.722.000** | **37.733.294** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | | | | | | |
| Acreedores varios | 39.276 | - | - | - | - | - | 39.276 |
| Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 644.853 | - | - | - | - | - | 644.853 |
| | **684.129** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **684.129** |
| | **3.775.423** | **-** | **-** | **-** | **-** | **37.722.000** | **41.497.423** |

**31 de diciembre de 2018**

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros | | | | | | |
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Años posteriores | Total |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas** | **10.007** | - | - | - | - | - | **10.007** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | | | | | | |
| Acreedores varios | 3.304 | - | - | - | - | - | 3.304 |
| Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 1.525 | - | - | - | - | - | 1.525 |
| | **4.829** | - | - | - | - | - | **4.829** |
| | **14.836** | - | - | - | - | - | **14.836** |

## 7. Préstamos y partidas a cobrar

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Corriente:** | | |
| Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17) | 94 | - |
| Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17) | 67.505 | 505 |
| Otros activos financieros | 2.392 | - |
| | **69.991** | **505** |

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2019 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2019.

## 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 179.232 | 7.675 |
| **Total** | **179.232** | **7.675** |

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## 9. Capital y prima de emisión

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, Inbest Prime Inmuebles IV SOCIMI, S.A. poseía el total de 3.000 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 100% del mismo.

Con fecha 20 de marzo de 2019, la Junta General de Socios acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 1.630.000 participaciones sociales, con una prima de emisión de 6.520.000 euros, equivalente a un importe de 4 euros por participación, desembolsando los socios Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. 810.000 euros de capital y 4.050.000 euros de prima de emisión, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. 340.000 euros de capital y 1.360.000 euros de prima de emisión, Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. 340.000 euros de capital y 1.360.000 euros de prima de emisión e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. 140.000 euros de capital y 560.0000 euros de prima de emisión.

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|
| Capital escriturado | 1.633.000 | 3.000 |
| Prima de emisión | 6.520.000 | - |
| **Total** | **8.153.000** | **3.000** |

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 1.633.000 euros y 6.520.000 euros respectivamente, representado por 1.633.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

| | | | 31.12.2019 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | Total % |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 49,60% | - | 49,60% |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 20,82% | - | 20,82% |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 20,82% | - | 20,82% |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 8,76% | - | 8,76% |
| **Total** | **100,00%** | **-** | **100,00%** |

| | | | 31.12.2018 |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **% derechos de voto atribuidos a las acciones** | **% derechos de voto a través de instrumentos financieros** | **Total %** |
| Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. | 100,00% | - | 100,00% |
| | **100,00%** | **-** | **100,00%** |

## 10. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Otras reservas:** | | |
| - Reservas voluntarias | (4.122) | (586) |
| | **(4.122)** | **(586)** |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 4.122 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital.

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha todado ninguna reserva legal.

## 11. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Base de reparto** | | |
| Resultado del ejercicio | (445.291) | (10.755) |
| | **(445.291)** | **(10.755)** |
| **Aplicación** | | |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | (445.291) | (10.755) |
| | **(445.291)** | **(10.755)** |

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

## 12. Débitos y partidas a pagar

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **No corriente:** | | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17) | 37.722.000 | - |
| | **37.722.000** | **-** |
| **Corriente:** | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 3.080.000 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17) | 11.294 | 10.007 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 39.276 | 3.304 |
| Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 17) | 644.853 | 1.525 |
| | **3.775.423** | **14.836** |
| | **41.497.423** | **14.836** |

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

| **2019** | **Deudas con entidades de crédito a Corto plazo** | **Vencimiento** |
|---|---|---|
| Préstamo con Bankinter (1) | 1.540.000 | 30/01/2020 |
| Préstamo con Bankinter (2) | 1.540.000 | 20/05/2020 |
| | **3.080.000** | |

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

(1) Con fecha 30 de enero de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. La póliza tenía como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2020, si bien la misma puede ser cancelada por cualquiera de las partes. La póliza tiene una comisión de apertura de 1,75% sobre el límite del préstamo y cuenta con gastos de formalización asociados. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por la adquisición del Edificio de Plaza de España. A fecha de formulación, la póliza de crédito ha sido totalmente amortizada.

(2) Con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. La póliza tiene como fecha de vencimiento el 20 de mayo de 2020, si bien la misma puede ser cancelada por cualquiera de las partes. La póliza tiene una comisión de apertura de 1,75% sobre el límite del préstamo y cuenta con gastos de formalización asociados. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por la adquisición del Edificio de Plaza de España.

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| | 2019 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros | | | | | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años posteriores | Total |
| **Deudas:** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 3.080.000 | - | - | - | - | - | 3.080.000 |

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dipuestas.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 17 | 43 |
| Ratio de operaciones pagadas | 17 | 16 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 4 | 67 |
| | Importe (euros) | Importe (euros) |
| Total pagos realizados | 531.529 | 1.405 |
| Total pagos pendientes | 104 | 1.525 |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

## 13. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación

El desglose de Otros ingresos de explotación

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Ingresos** | | |
| Refacturación de gastos | 62.594 | - |
| | **62.594** | - |

b) Gastos de personal

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Sueldos, salarios y asimilados** | **(41.167)** | **(4.328)** |
| **Cargas sociales:** | **(11.254)** | **(1.217)** |
| - Seguridad Social a cargo de la empresa | (10.935) | (1.217) |
| - Otras cargas sociales | (319) | - |
| | **(52.421)** | **(5.545)** |

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | 1 | 1 |
| **Total empleo medio** | **1** | **1** |

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

| | 2019 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | - | 1 | 1 |
| | - | 1 | 1 |

| | 2018 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina | - | 1 | 1 |
| | - | 1 | 1 |

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

c) Otros gastos de explotación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Servicios exteriores** | | |
| Arrendamientos y cánones | - | (1.260) |
| Servicios profesionales independientes | (156.419) | (3.937) |
| Servicios bancarios y similares | (145) | (4) |
| Suministros | (8.790) | - |
| Otros servicios | (57) | - |
| | **(165.410)** | **(5.201)** |

d) Resultado financiero:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Gastos financieros:** | | |
| - Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18) | (13.911) | (9) |
| - Por deudas con terceros | (276.143) | - |
| **Total** | **(290.054)** | **(9)** |

## 14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

**2019**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (445.291) | **(445.291)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (445.291) | **(445.291)** |

**2018**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | - | (10.755) | **(10.755)** |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | - | (10.755) | **(10.755)** |

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2019 los beneficios fiscales se calculan como los beneficios contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019 ni en 2018.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por lo tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2019 y 2018.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Derechos de cobro** | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA(*) | 8.479.665 | 505 |
| | **8.479.665** | **505** |
| **Obligaciones de pago** | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | (5.949) | (593) |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | (1.092) | (1.092) |
| | **(7.041)** | **(1.685)** |

(*) Los saldos recogidos como derechos de cobro sobre la Hacienda Pública corresponden al IVA devengado y no cobrado proveniente de los anticipos llevados a cabo por la Sociedad para adquisición del Activo inmobilliario ubicado en Plaza de España (Nota 5).

## 15. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, existen tres procedimientos contra el antiguo propietario del edificio

Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la Sociedad, formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno para Inbest Prime Assets II, S.L. puesto que, de acuerdo al contrato de compraventa, el vendedor mantendría indemne a ésta última, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente, quedando la parte vendedora obligada a reponer a Inbest Prime Assets II, S.L. el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa.

## 16. Administrador Único y otras retribuciones

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

El Administrador Único de la Sociedad, y aquellos que han desempeñado el cargo de Adminsitrador en el ejercicio 2019, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se han concedidos anticipos y créditos ni al Administrador Único de la Sociedad, ni a aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2019. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación a los mismos.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 17).

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 17. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Gastos Financieros** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. | 3.556 | - |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. | 4.845 | - |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. | 888 | - |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. | 1.955 | (9) |
| Inbest Prime Assets, S.L. | 2.667 | - |
| **Total** | **13.911** | **(9)** |

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Corpfin Capital Retail Parks, S.A. | 94 | - |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | **94** | **-** |
| **Deudores, empresas del grupo y asociadas:** | | |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. | 67.505 | - |
| **Total cuentas corrientes deudoras** | **67.505** | **-** |
| **Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **67.599** | **-** |

c) Saldos con partes vinculadas: préstamos y partidas a pagar

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 8.000.000 | - |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 12.600.000 | - |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 4.000.000 | - |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 1.122.000 | - |
| Inbest Prime Assets, S.L. (3) | 12.000.000 | - |
| **Total deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **37.722.000** | **-** |
| **Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:** | | |
| Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 2.880 | - |
| Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 3.925 | - |
| Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1) | 720 | - |
| Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2) | 1.591 | 10.007 |
| Inbest Prime Assets, S.L. (3) | 2.178 | - |
| **Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **11.294** | **10.007** |
| **Acreedores, empresas del grupo y asociadas** | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. (4) | 644.853 | - |
| Inbest Real Estate Management Partners, S.A. | - | 1.525 |
| **Total cuentas corrientes acreedoras** | **644.853** | **1.525** |
| **Total deuda con empresas del grupo y asociadas** | **38.378.147** | **11.532** |

(1) El 23 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid (Nota 21), por importe solidario de 25.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2019, los saldos dispuestos bajo el marco de este contrato de préstamo son 8.000.000 euros con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 12.000.000 con Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., 4.000.000 euros con Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. y 1.000.000 euros con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 2.880 euros, 2.160 euros, 720 euros y 180 euros, respectivamente.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

(2) La Sociedad formalizó con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. el 25 de septiembre de 2019, el 5 de junio de 2019, el 25 de septiembre de 2019 y el 2 de octubre de 2018, respectivamente, una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades con saldos dispuestos bajo el marco de esta línea de crédito son Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. por importe de 600.000 euros e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. por importe de 122.000 euros. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 1.765 euros y 1.411 euros, respectivamente. Al cierre del ejercicio, el resto de sociedades no tiene ningún saldo dispuesto.

Con fecha 24 de enero de 2020, Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a estas, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba la Sociedad.

(3) El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L., un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros vencerá en el día hábil siguiente a aquella en que la Sociedad hubiera obtenido de las Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A., carta de pago de sus obligaciones en virtud de dichos contratos. Sin perjuicio de lo anterior la Sociedad podrá amortizar el presente Préstamo Subordinado total o parcialmente siempre que se cumplan las condiciones previstas en el mismo y en el Contrato de Préstamo formalizado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. (Nota 21) .El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2019, el saldo dispuesto es de 12.000.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 2.178 euros.

(4) El 28 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L.,un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por la Sociedad fueran íntegramente asumidos por Inbest Prime Assets II, S.L ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última sociedad. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 497.343 euros. Inbest Prime Assets, S.L. ha refacturado a la Sociedad un importe total de 147.510 euros correspondientes a gastos devengados en concepto de promoción de locales, asociados al inmueble adquirido por Inbest Prime Assets II, S.L. con fecha 24 de enero de 2020 (Nota 21).

**Acuerdo de gestión e inversión**

Con fecha 25 de abril de 2019 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 25 de abril de 2019 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

a) **Comisión de Estructuración:**

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

b) **Comisión de Inversión:**

En el Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 127 millones de euros, siendo el compromiso objetivo 200 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

**c) Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

**d) Comisión de Éxito:**

En el marco del acuerdo fechado el 25 de abril de 2019 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

## 18. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 dichas reservas.

No es de aplicación.

## 19. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

### 20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 31.000 euros (2018: 6.000 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2019 ni 2018.

### 21. Hechos posteriores a cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Impacto del COVID-19

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Financiación e inversión

Con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. ha formalizado en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

Para la adquisición del mencionado Activo Inmobiliario, la Sociedad ha formalizado el 24 de enero de 2020 con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado por un importe de 115 millones de euros y vencimiento 24 de enero de 2027. Asimismo, la Sociedad ha constituido los siguientes contratos de garantías reales y de promesas de garantía real para asegurar el cumplimiento del mencionado préstamo sindicado:

- Un derecho real de hipoteca de primer rango para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo A del Préstamo Sindicado.

- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes (a excepción de la cuenta IVA) abiertas por Assets II para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.

- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso del saldo de la Cuenta IVA para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.

# INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.
- El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 28 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

**Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad registra otros ingresos de explotación por importe de 62.594 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 165.410 euros y en "Gasto de personal" por importe de 52.421 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 155.237 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 290.054 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 445.291 euros.

**Inversiones inmobiliarias**

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía, 84, Madrid) por importe agregado de 160 millones de euros. A fecha de redacción de este informe de gestión, la adquisición del inmueble ha sido totalmente completada y la escritura de compraventa ha sido elevada a público.

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

**Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

**Personal**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus socios, las deudas con entidades de crédito y distintas deudas con entidades del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

Perspectivas para 2020

Durante el ejercicio 2020, los ingresos procederán de las rentas percibidas de los activos en arrendamiento.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2019.

**Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (ver Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2019).

**Instrumentos financieros**

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y la Nota 6 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

**Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2018.

**Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Impacto del COVID-19

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

## INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Financiación e inversión

Con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. ha formalizado en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

Para la adquisición del mencionado Activo Inmobiliario, la Sociedad ha formalizado el 24 de enero de 2020 con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado por un importe de 115 millones de euros. Asimismo, la Sociedad ha constituido los siguientes contratos de garantías reales y de promesas de garantía real para asegurar el cumplimiento del mencionado préstamo sindicado:

- Un derecho real de hipoteca de primer rango para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo A del Préstamo Sindicado.

- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes (a excepción de la cuenta IVA) abiertas por Assets II para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.

- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso del saldo de la Cuenta IVA para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.

# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS II, S.L. con fecha 12 de mayo de 2020 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

## ANEXO IV: INFORMES DE VALORACIÓN DE ACTIVOS

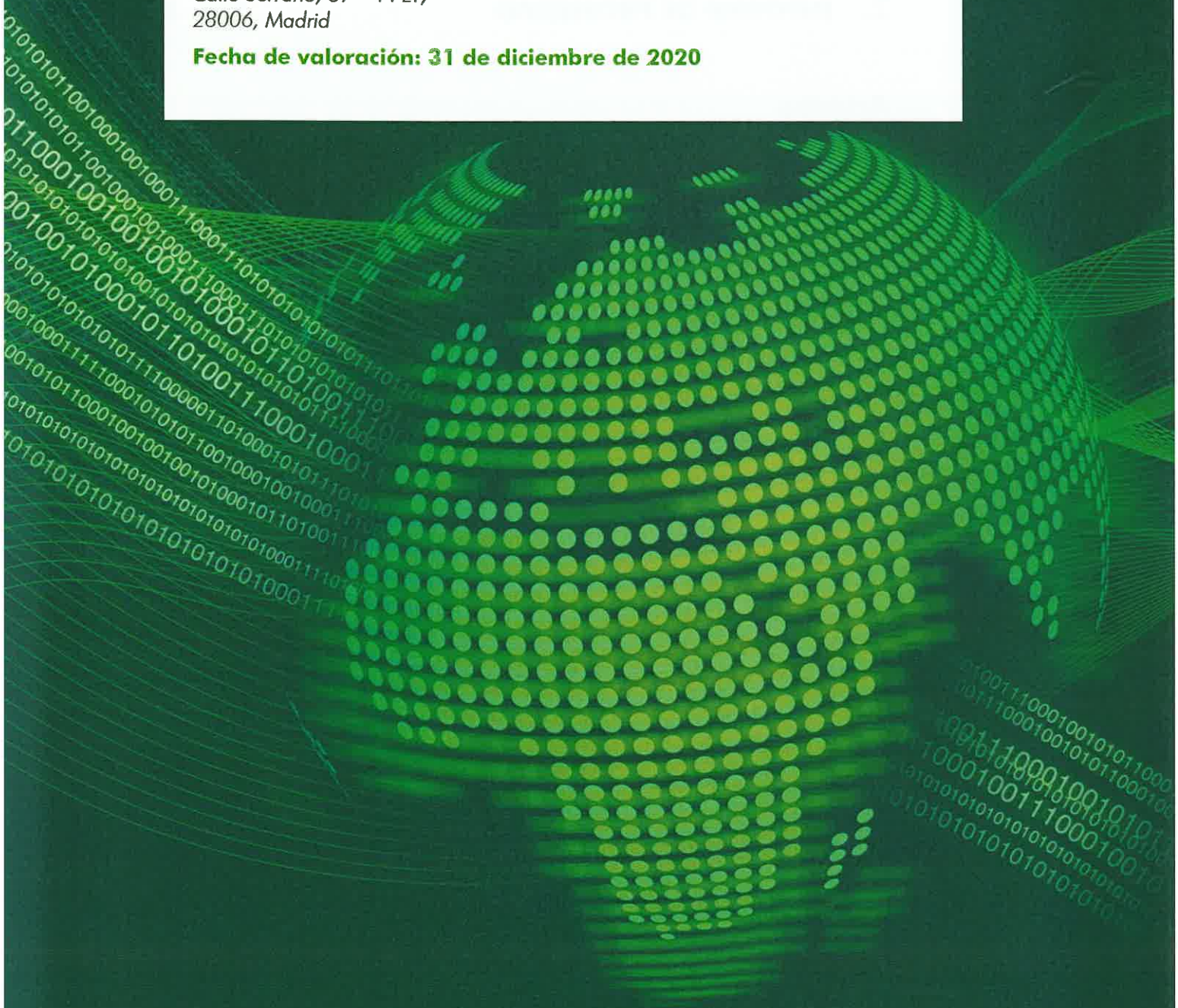
# INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Cartera de Propiedades Inbest

*En nombre de:*

*Inbest Prime Assets, S.L.*
*Calle Serrano, 57 - 4 PLT,*
*28006, Madrid*

**Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2020**



CBRE

# ÍNDICE


**1. INFORME DE VALORACIÓN** **3**

INFORME DE VALORACIÓN 4
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO 12
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN 13
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN 16

**2. INFORME DE PROPIEDAD** **20**

## Anexos

**A. COMENTARIO DE MERCADO** **32**
**B. MÉTODOS DE VALORACIÓN** **43**

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para Inbest Prime Assets, S.L. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

# 1

# INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

# INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

| | |
|---|---|
| **Fecha del Informe** | 15 de febrero de 2021 |
| **Destinatario** | Inbest Prime Assets, S.L.<br>Calle Serrano, 57 - 4 PLT<br>28006 Madrid<br>A/A D. Javier Basagoiti<br>Socio Directivo |
| **Las Propiedades** | El presente informe engloba la valoración de dos inmuebles de uso comercial, ubicados en Madrid y Bilbao. |
| **Descripción de las Propiedades** | Las propiedades se localizan en concreto en:<br>■ Gran Vía- Bilbao (Ref. 1): inmueble destinado a uso comercial integrado por los edificios sitos en la Gran Vía de Don Diego López de Haro (Bilbao), número 20 (correspondiente con el número 19 de la calle Ledesma) y en la calle Ledesma número 21.<br>■ Princesa- Madrid (Ref. 2): Inmueble destinado a uso comercial sito en la calle Princesa número 41, con acceso también por la calle Quintana número 2 y la calle Tutor s/n. |
| **Destino de las Propiedades** | Inversión |
| **Instrucciones** | Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades a fecha 31 de diciembre de 2019 conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 5 de octubre de 2018. |
| **Fecha de Valoración** | 31 de diciembre de 2020 |

| | |
|---|---|
| **Calidad del Valorador** | Externo |
| **Objeto de la Valoración** | Información para los Órganos de Decisión de la Compañía |
| **Valor de Mercado** | **95.010.000 €**<br>**(NOVENTA Y CINCO MILLONES DIEZ MIL EUROS)**<br>**excluido IVA.**<br><br>Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.<br><br>Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa. |
| **Incertidumbre material de la Valoración durante el nuevo Coronavirus (COVID – 19)** | El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la vida cotidiana y de la economía global, muchos mercados inmobiliarios están experimentando niveles muy bajos de transacciones y liquidez. Muchos países han implementado restricciones a los viajes y "confinamientos" en diferentes grados. Aunque, en algunos casos, se han levantado las restricciones, los confinamientos locales pueden continuar implementándose según sea necesario, y es posible que surjan nuevos brotes significativos u otras olas.<br><br>La pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al COVID-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, |

nuestra valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Para evitar dudas, esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19, destacamos la importancia de la fecha de valoración.

## Ingresos por alquileres – potencial efecto del Covid-19

A menos que se solicite específicamente, no hacemos indagaciones detalladas sobre la fortaleza económica de los inquilinos, sino que basamos nuestro juicio en la percepción del mercado sobre ellos. Por lo tanto, cualquier comentario sobre la fortaleza económica debe leerse en este contexto. Además, asumimos, a menos que se indique lo contrario, que el inquilino es capaz de cumplir con sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no hay atrasos de renta u otros pagos o incumplimientos no divulgados del convenio.

La valoración incluye los ingresos por alquileres a fecha de valoración, tal y como se indica en este informe, que ha confirmado es correcto y comprensible. La misma, también incluye cualquier cuestión relacionada con el cash Flow anticipado que el cliente nos haya informado, como se indica en el informe. Dada la incertidumbre actual relacionada con el Covid – 19 y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler. Si esta situación se produce, tendría un impacto negativo en la valoración del activo.

## Limitaciones

Hemos inspeccionado internamente los inmuebles que componen la cartera.

A efectos de la valoración realizada a 31 de marzo de 2019 (VA18-0561) para la salida al MAB de Inbest Prime Assets, S.L. se realizó a lo largo del mes de marzo de 2019 un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos

aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son correctos.

Asimismo, tuvimos acceso al borrador de la Due Diligence Legal realizada por Cuatrecasas y con fecha de 24 de abril de 2019, asumiendo las conclusiones legales recopiladas en dicho documento.

A continuación resumimos la situación de los principales puntos de interés analizados a efectos de valoración:

- **Propiedad:** Hemos chequeado las notas simples que nos ha facilitado el cliente y las notas sobre titularidad de la Due Diligence Legal.

  La sociedad Inbest Prime Assets (perteneciente al grupo de sociedades de Inbest) es propietaria de los dos activos, de acuerdo a lo que figura en las respectivas escrituras de compraventa.

- **Superficies:** se han analizado las superficies registrales, catastrales y la que figura en los contratos de arrendamiento en vigor.

  A efectos de valoración se han adoptado las superficies facilitadas por el cliente en los siguientes documentos:

  - Gran Vía (Ref. 1): Cuadro de superficies anexo al Contrato de Arrendamiento vigente.
  - Princesa (Ref. 2): Proyecto previsto para el inmueble.

- **Situación arrendaticia:** se han analizado los contratos de arrendamiento vigentes aportados por el cliente comprobando el estado de ocupación de los inmuebles y las duraciones de los contratos. Asimismo, se han chequeado las rentas de dicha muestra con los recibos emitidos por la Compañía, concluyendo que dichos importes son coincidentes.

- **Gastos:** los datos de gastos de comunidad han sido estimados por parte de CBRE en línea con lo que es habitual en el mercado en un inmueble de similares características, dado que no disponemos de los recibos de gastos ni nos ha sido facilitada esta información.

- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** En cuanto a los datos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), han sido aportados los recibos por nuestro Cliente.
- **Urbanismo:** hemos asumido las conclusiones aportadas por el asesor legal, en este caso CUATRECASAS, en su due diligence legal y urbanística realizada para el mismo objeto de este informe de valoración. Así se señalan las siguientes contingencias:
  - Falta de evidencia de la íntegra legalización de las obras de construcción de la pasarela en el Inmueble Princesa. Se recomendaría tratar de confirmar si se recibió algún tipo de confirmación de la satisfacción del requerimiento por parte del Ayuntamiento de Madrid.
  - Inmuebles Gran Vía, Princesa: existencia de limitaciones derivadas de los regímenes de protección asignados a los mismos.
  - Falta de información acerca de las licencias de obras de construcción y de primera ocupación de los Inmuebles. No se ha facilitado copia de la licencia de obras necesaria para la construcción de los Inmuebles ni la correspondiente licencia de primera ocupación de los mismos. Tampoco ha confirmado que tuviera constancia de las mismas.
  - Inmueble Gran Vía: existen instrumentos de planeamiento en tramitación que contienen determinaciones que resultarán de aplicación.
  - Respecto a los tres últimos puntos anteriores no se aconseja en la Due Diligence ninguna actuación en concreto. Es sólo a efectos informativos.

## Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

## Consideraciones especiales

Ninguna.

## Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

## Variaciones sobre los Estándares de Valoración

A efectos de valoración, se han considerado las condiciones arrendaticias y de división del inmueble de Princesa, de acuerdo a la información sobre las negociaciones en curso y documentación aportada por el Cliente.

Estas condiciones se corresponden con la práctica habitual del mercado y no difieren de la estrategia que pueda asumir cualquier inversor.

## Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de las propiedades conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

## Valorador

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

## Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

## Conflicto de Interés

Con anterioridad a dar inicio al presente trabajo, hemos analizado que no existe conflicto de interés para llevar a cabo la valoración de la cartera de activos.

## Reliance

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

## Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente

Fernando Fuente
MRICS
**Vicepresidente**
**RICS Registered Valuer**
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.
T: +34 91 514 39 32
fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero
MRICS
**Director Nacional**
**RICS Registered Valuer**
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.
T: +34 91 514 38 46
pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 598 19 00
F:+ 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0619

Report Version: Standard Valuation Report template_06.2018 Español

CBRE

# DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

## Cartera de Propiedades de Inbest Prime Assets, S.L.

| REF. | Propiedad | Provincia | Localidad | Dirección | Sociedad Titular | Participación Inbest | VALOR DE MERCADO 31.12.2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I. Patrimonio | | | | | | | |
| 1 | Gran Vía | Vizcaya | Bilbao | Gran Vía 20 | Inbest Assets I | 100% | 70.410.000 € |
| 2 | Princesa | Madrid | Madrid | Princesa 41 | Inbest Assets I | 100% | 24.600.000 € |
| | **Valor de mercado total cartera de Inbest Real Estate Management Partners S.A** | | | | | | **95.010.000 €** |

CBRE

# ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

## Fuentes de Información

A efectos de la valoración realizada a 31 de marzo de 2019 (VA18-0561) para la salida al MAB de Inbest Prime Assets, S.L. se realizó a lo largo del mes de marzo de 2019 un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son correctos.

Las fuentes de información analizadas fueron:

- Copia de los contratos de arrendamiento en vigor.
- Copia de las notas simples.
- Copia de recibos de IBI y de gastos.
- Tasación relativa al inmueble Gran Vía de fecha 2 de agosto de 2018.
- Tasación relativa al inmueble Princesa de fecha 2 de agosto de 2018.
- Due Diligence Legal redactada por Cuatrecasas.

En cuanto a la valoración a fecha 31 de diciembre de 2019 las fuentes de información adicionales aportadas fueron:

- Contrato de arrendamiento de 17 de mayo de 2019 del BBVA del inmueble Princesa 41.

Finalmente, por lo que respecta a la presente valoración, se nos han aportado los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento de fecha 26 de mayo de 2020 correspondiente a la planta baja del inmueble de Princesa 41.
- Acta de entrega de fecha 13 de julio de 2020 del Local a que se refiere el contrato de arrendamiento antes mencionado de fecha 26 de mayo de 2020.

## Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de las propiedades objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

## Inspección

Hemos inspeccionado internamente la totalidad de inmuebles que conforman la cartera. Las inspecciones fueron realizadas por consultores cualificados de CBRE Valuation Advisory, S.A.

## Superficies

No hemos realizado mediciones sobre las propiedades, sino que hemos asumido, a efectos de valoración, las facilitadas por el cliente en los siguientes documentos:

- Gran Vía: Cuadro de superficies anexo al Contrato de Arrendamiento vigente.
- Princesa: Proyecto previsto para el inmueble.

## Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a las propiedades:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en las propiedades y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de las propiedades, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

## Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre las propiedades, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de las propiedades. De esta manera, no podemos asegurar que las propiedades se encuentren libre de defectos.

## Urbanismo

El despacho de abogados Cuatrecasas preparó una Due Diligence urbanística de los inmuebles objeto de la valoración realizada a 31 de marzo de 2019 para la salida al MAB de Inbest. Para el desarrollo de la valoración hemos asumido las conclusiones y comentarios recogidos en el trabajo de los abogados especialistas.

## Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

# CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

## Valores

Las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

*Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.*

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compraventa (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

## Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

## Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

## Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) las propiedades no están contaminadas ni se encuentran afectadas por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en las propiedades que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de las propiedades pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de las propiedades. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

## Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) las propiedades están libres de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de las propiedades, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de las propiedades, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

## Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de las propiedades sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

# 2

# INFORME DE PROPIEDAD






## Resumen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Portfolio | Inbest Prime Assets, S.L. | Fecha de valoración | 31/12/2020 |
| Referencia CBRE | 1 | Tipo de valoración | Actualización |
| Dirección | Gran Vía, 20 | Inspección | No |
| Municipio | Bizkaia | Tipología | Local comercial |
| CP | 48001 | Ubicación | Prime |
| Provincia | Bilbao | Ocupación | Alquilado |
| Comunidad | País Vasco | Tasa de ocupación (%) | 100% |
| Pais | España | Año de construcción | 1999 |
| | | Nº plantas activo B/R | 1 |
| Valor de Mercado | 70.410.000 € | Nº plantas activo S/R | 6 |
| | | Nº plazas parking | 0 |

## Información de entorno

| | |
|---|---|
| Rating ubicación | ↑ Prime |
| Nivel económico | ↑ Alto |
| Grado consolidación | ↑ 100% |
| Aparcamiento | → Medio |
| Equipamiento | ↑ Completo |
| Uso predominante | Mixto |

## Información de localidad

| | |
|---|---|
| Rating ciudad | ↑ Capital de provincia |
| Poder adquisitivo | ↑ Alto |
| Población | → Estable |

## Situación de mercado

| | |
|---|---|
| Oferta | → Suficiente |
| Demanda | → Suficiente |
| Tendencia | ↘ Negativa |
| Volatilidad | → Media |

## Uso del entorno

- ✓ Residencial
- ✓ Oficinas
- ✓ Comercial
- ✗ Industrial
- ✓ Turístico/Hotel

## Transporte público

- ✓ Autobus
- ✓ Metro
- ✓ Cercanias
- ✓ Otros

## Comunicaciones

- ✓ Autovía
- ✓ Tren
- ✓ Aeropuerto
- ✓ Puerto

## Sector económico

- ✗ Primario
- ✓ Industrial
- ✓ Terciario
- ✓ Turismo

## Resumen de parámetros de descripción

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calificación global | Excelente | Instalaciones | Buena | Transporte público | Metro y autobus |
| Localización | Excelente | Planta baja | Ventas | Seguridad | CCTV, vigilante y alarm |
| Proyección mercado | Excelente | Plantas superiores | Ventas | Aparcamiento | N/A |
| Conservación edificio | Muy buena | Sótano | Instalaciones | Altura libre en PB (m) | 3,3 m. (aprox.) |
| Conservación local com. | Muy buena | Entorno | Mixto | Material fachada | Piedra |
| Visibilidad | Excelente | Longitud fachada | 20 m. (aprox.) | Relación fondo-fachada | Bueno |

## Cuadro de superficies

| | Info cliente | Catastral | Adoptada |
|---|---|---|---|
| Superficie bajo rasante | 274,00 m² | 271,35 m² | 274,00 m² |
| Superficie plantas superiores | 4.059,00 m² | 4.290,32 m² | 4.059,00 m² |
| Superficie planta baja | 1.154,00 m² | 1.157,62 m² | 1.154,00 m² |
| Superficie total | 5.487,00 m² | 5.719,29 m² | 5.487,00 m² |

## Comentarios descripción activo

El activo objeto de valoración se corresponde con un edificio comercial alquilado a El Corte Inglés bajo la fórmula de Sale and Leaseback (S&L) con fecha de agosto de 2018 y una renta escalonada (1º año: 2.800.000€; 2º año: 2.900.000€; 3º año: 3.000.000€; y 4º: 3.150.000€). La duración inicial de contrato es de 20 años, si bien El Corte Inglés cuenta con opción de ruptura cada cuatro años con un preaviso de 6 meses. A efectos de valoración, hemos asumido la superficie de contrato, ya que reflejaría mejor la realidad actual del inmueble.
El edificio se distribuye desde la planta baja a la tercera en zona abierta al público. Todas las plantas son diáfanas y cuentan con zonas de almacenaje. El acceso a cada una de las plantas se realiza mediante ascensor o con escaleras mecánicas de doble tramo. Los aseos se encuentran en planta cuarta y se accede a ellos desde la escalera principal (situada junto al acceso por Gran Vía y ascensor). El edificio cuenta además con otra escalera de emergencias que comunica el sótano con la planta cuarta y que está situada junto a la fachada de la calle Ledesma.
En la planta cuarta el edificio tiene dos zonas, la zona de Gran Vía, con acceso por la escalera principal y el ascensor, y la zona de Ledesma, con acceso por la escalera de emergencia y el montacargos. Ambas zonas están comunicadas por la terraza existente entre ambas. En la planta quinta, sólo hay oficinas en la zona de Gran Vía. A dichas oficinas se accede desde el ascensor o desde escalera interior que parte de la zona de personal de planta cuarta. En la terraza están algunas de las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, como son los equipos de climatización, cuarto de bombas, extracción y ventilación de aire, y en la planta sótano encontramos los cuartos de instalaciones (aljibe para red de contraincendios, bombeo de agua, transformadores eléctricos). En líneas generales, el edificio se encuentra en buen estado de conservación, especialmente la planta baja destinada a "Samsung".

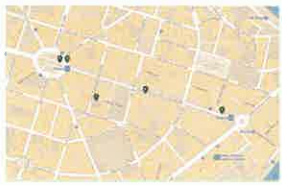
## Estudios de mercado - Alquiler

| | Ubicación | Sup. m² | Renta año | €/m²/mes | Fecha | Link |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Plaza Circular | 247 | 216.000 | 73 | 2020 | CBRE (Reneg.) |
| 2 | Gran Vía | 1.074 | 1.020.000 | 79 | 2020 | CBRE (Estim.) |
| 3 | Gran Vía | 1.435 | 2.040.000 | 120 | 2019 | CBRE |
| 4 | Plaza Circular | 10.000* | Confid. | 70.5* | 2016 | CBRE |
| 5 | Gran Vía | 180 | 300.000 | 139 | 2018 | CBRE |



## Estudios de mercado - Venta

| | Ubicación | Sup. m² | Precio | €/m² | Fecha | Link |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Marqués del Puerto | 373 | 3.416.700 | 9.165 | 2020 | Registro/CBRE |
| 2 | Plaza Moyúa | 719 | 11.750.000 | 16.338 | 2019 | Registro/CBRE |
| 3 | Gran Vía | 1.435 | 48.874.000 | 34.059 | 2019 | CBRE |
| 4 | Ledesma, 1-30 | 285 | 2.700.000 | 9.460 | 2019 | Registro/CBRE |
| 5 | Plaza Moyúa | 515 | 8.000.000 | 15.534 | 2015 | CBRE |



## Comentarios sobre los comparables y el mercado

La oferta comercial de Bilbao está situada tanto en el centro de la ciudad como en las afueras, aunque en el centro de la ciudad se distribuye principalmente en la zona histórica y, sobre todo, a lo largo de la Gran Vía Don Diego López de Haro y sus calles adyacentes, que contiene la mejor oferta comercial de la ciudad, incluyendo las grandes marcas y cadenas de moda como Zara, Massimo Dutti o Sfera. La evolución de los principales ejes comerciales de la ciudad estaba protagonizada principalmente por Gran Vía, destacando principalmente dos tramos: MOYÚA-CIRCULAR (los grandes grupos consolidan su presencia en este tramo con "flagships" cada vez mayores); y MOYÚA-MÁXIMO AGUIRRE (el inicio del tramo reúne marcas de lujo, como Carolina Herrera). Cabe mencionar también los tramos de ERCILLA PEATONAL (la oferta de la calle está centrada en rótulos del segmento medio) y la zona de CIRCULAR (que cuenta con un creciente interés por la futura llegada de Primark y del tren de alta velocidad). La próxima apertura de Primark en el número 1 de la Gran Vía y la apertura del flagship de Zara en el número 23 provocó una ligera basculación del eje prime de la calle, concentrándose principalmente entre Plaza Circular y Plaza Moyúa. Esto ha aportado nuevos locales interesantes a la zona comercial. Por su parte, los segmentos medium y premium han reactivado la rotación de espacios en calles como Máximo Aguirre o Ercilla, mostrando esta última resilencia durante los últimos meses con algunas operaciones menores.
En general, podemos afirmar que para un local medio de 200-300 m², la renta de mercado se situaba entre 100 y 140 €/m²/mes (en torno a los 30.000 €/mes) en el mejor tramo de Gran Vía (Plaza Moyúa-Plaza Circular). Desde el punto de vista de la inversión, a nivel local, las ciudades vascas han seguido la tendencia general, presentando una compresión de las rentabilidades en el producto de inversión High Street durante los últimos años, si bien actualmente existe una incertidumbre ante el efecto del Covid y del E-commerce. Las rentabilidades iniciales exigidas en ubicaciones prime en Bilbao y San Sebastián han llegado a ubicarse en el entorno del 4% mientras que Vitoria y Pamplona se situaron ligeramente por debajo del 5%. A día de hoy con el efecto y la incertidumbre del Covid, no hay operaciones ya que los

## Método de valoración

Para llegar a nuestra opinión de mercado, hemos seguido el método tradicional de Capitalización de Rentas cuyos resultados se han contrastado con nuestro estudio de mercado de venta/inversión. Dicho método consiste en la capitalización de las rentas obtenidas por el inmueble a través de una tasa de capitalización que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el propio activo.
En primer lugar, hemos estimado la renta de mercado del activo, con el fin de determinar el nivel de arrendamiento en comparación con los niveles de mercado. De acuerdo con nuestro estudio de mercado, hemos concluido una renta de mercado de 40 €/m²/mes para la superficie del activo, a partir de aplicar una renta ponderada de 85 €/m²/mes a la superficie ponderada (100% planta baja; 50% planta primera; 30% plantas segunda y tercera; 25% planta cuarta; 20% planta quinta; y 15% a la planta sótano). Sin embargo, teniendo en cuenta la escasez de producto que cumpla las características que requiere el inquilino; hemos creído conveniente asumir una renovación a fin de contrato (2038) con un ajuste por negociación del 15% sobre la renta contractual en ese momento (es decir, hemos asumido que El Corte Inglés continuará como inquilino, pero es probable que renegocie la renta con un descuento máximo del 15%). Esto supone afirmar que el activo se encuentra sobrearrendado, especialmente si tenemos en cuenta una renta media contractual de 2.962.500 € (45 €/m²/mes) para los primeros 4 años de contrato (renta escalonada). En línea con la renta para planta baja tenemos las 2 primeras referencias (las más recientes) y en cuanto a grandes superficies, se haya en línea con el futuro "Primark" (unos 10.000 m² de SBA y unos 70€/m²/mes aprox.). Aunque se trata de un contrato triple neto, es decir, todos los gastos corren por cuenta del Arrendatario, hemos asumido un 1% de pérdida de renta a modo de contingencias y gastos generales. Por tanto, tras deducir estos costes no recuperables, hemos capitalizado la renta neta a una tasa de capitalización equivalente del 4.10% (Equivalent Yield), lo que arroja un Valor de Mercado de 70.410.000€ (12.832€/m²) y una rentabilidad neta inicial del 4,13%, si bien al tratarse de una renta escalonada, las rentabilidades de los siguientes años se encontrarían por encima de la actual. A nivel de inversión, nuestra mejor referencia es una transacción reciente relativa al local comercial situado en el número 4 de Gran Vía y alquilado a Banco Santander bajo la fórmula de S&L, cuya rentabilidad se ha situado en torno al 4%. Por último, dado el buen estado de conservación del edificio y al tratarse de un contrato triple-neto a largo plazo, no hemos considerado Capex.

## Parámetros de valoración

| | Valor de Mercado |
|---|---|
| Valor de mercado (€) | 70.410.000 |
| Superficie total (m²) | 5.487,00 |
| Valor unitario sobre la superficie total (€/m²) | 12.832 |
| Renta bruta actual (€/año) | 3.000.000 |
| Renta neta actual (€/año) | 2.970.000 |
| Renta de mercado bruta (€/año) | 2.633.760,00 |
| Renta unitaria Planta Baja (€/m²) | 85,00 |
| Net Initial yield (%) | 4,13% |
| Equivalent yield (%) | 4,10% |

## Conclusiones

Aunque su actual Arrendatario, "El Corte Inglés", cuenta con posibilidad de ruptura del contrato cada cuatro años, hemos asumido el cumplimiento de dicho contrato, es decir, hasta el 2 de agosto de 2038, y a partir de entonces hemos asumido que se renegociará la renta con un ajuste máximo del 15% sobre la base contractual del último año, que es 3.244.500€ (como resultado del increment del 3% adicoinal xisobre, lo que significa asumir una renta bruta de reversión de 2.757.825 €/año a partir de entonces.

A pesar de no corresponderse con el principal edificio de "El Corte Inglés", entendemos que se trata también de un activo estratégico para la compañía a largo plazo debido al buen comportamiento de la demanda en esta zona y la escasa disponibilidad de espacios comerciales en la ciudad. Además, la futura llegada del AVE a la estación de Abando (a poca distancia del activo) va a impulsar todavía más la actividad comercial en esta zona, en detrimento de otros ubicaciones más alejadas.

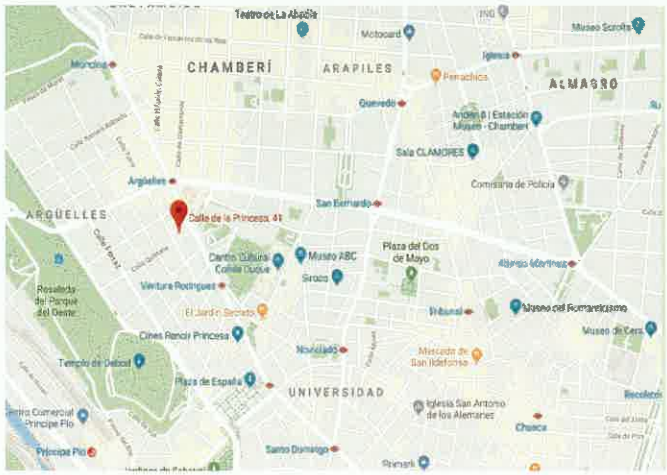
En nuestra opinión, se trata de un activo inmobiliario altamente atractivo por su ubicación privilegiada y calidad del inquilino. Desde el punto de vista de inversión, el activo se encuentra destinado a inversores nacionales o internacionales con un perfil "Core" de inversión a largo plazo, exigiendo una rentabilidad potencial media del 4%, en línea con el retorno exigido para este tipo de propiedades.

## Fotografías interiores








## Resumen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Portfolio | Inbest Prime Assets, S.L. | Fecha de valoración | 31/12/2020 |
| Referencia CBRE | 2 | Tipo de valoración | Nueva |
| Dirección | Princesa 41 | Inspección | Si, interior |
| Municipio | Madrid | Tipología | Local comercial |
| CP | 28008 | Ubicación | Calle principal |
| Provincia | Madrid | Ocupación | Alquilado |
| Comunidad | Comunidad de Madrid | Tasa de ocupación (%) | 100% |
| Pais | España | Año de construcción | 1981 |
| | | Nº plantas activo B/R | 0 |
| Valor de Mercado (€) | 24.600.000 | Nº plantas activo S/R | 2 |
| | | Nº plazas parking | 0 |

## Información de entorno

| | |
|---|---|
| Rating ubicación | Céntrico |
| Nivel económico | Alto |
| Grado consolidación | 100% |
| Aparcamiento | Medio |
| Equipamiento | Completo |
| Uso predominante | Comercial |

## Información de localidad

| | |
|---|---|
| Rating ciudad | Capital del Estado |
| Poder adquisitivo | Alto |
| Población | Aumentando |

## Situación de mercado

| | |
|---|---|
| Oferta | Suficiente |
| Demanda | Abundante |
| Tendencia | Positiva |
| Volatilidad | Media |

## Uso del entorno

- ✔ Residencial
- ✔ Oficinas
- ✔ Comercial
- ✘ Industrial
- ✔ Turístico/Hotel

## Transporte público

- ✔ Autobus
- ✔ Metro
- ✔ Cercanías
- ✘ Otros

## Comunicaciones

- ✔ Autovía
- ✔ Tren
- ✔ Aeropuerto
- ✘ Puerto

## Sector económico

- ✘ Primario
- ✘ Industrial
- ✘ Terciario
- ✘ Turismo

## Resumen de parámetros de descripción

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calificación global | Buena | Instalaciones | Buena | Transporte público | Metro y autobus |
| Localización | Buena | Planta baja | Ventas | Seguridad | CCTV y alarma |
| Proyección mercado | Buena | Plantas superiores | Residencial | Aparcamiento | N/A |
| Conservación edificio | Buena | Sótano | Aparcamiento | Altura libre en PB (m) | 2,7 |
| Conservación local com. | Buena | Entorno | Comercial | Material fachada | Hormigón |
| Visibilidad | Media | | | Relación fondo-fachada | Buena |

## Cuadro de superficies

| | Info cliente | Catastral | Adoptada |
|---|---|---|---|
| Superficie bajo rasante | | | |
| Superficie plantas superiores | 1.710,00 m² | 2.017,00 m² | 1.710,00 m² |
| Superficie planta baja | 1.674,00 m² | 1.883,00 m² | 1.674,00 m² |
| Superficie total | 3.384,00 m² | 3.900,00 m² | 3.384,00 m² |

## Comentarios descripción activo

Se trata de un local comercial distribuido en dos plantas y situado en los bajos de un edificio primordialmente residencial, aunque también cuenta con dos plantas destinadas a oficinas. Los sótanos están destinados a aparcamiento. En cuanto a la calidad constructiva, podemos decir que es media-alta. El estado de conservación es normal, sin que se conozcan reformas recientes, más allá de trabajos ordinarios de mantenimiento. El local está localizado en la calle Princesa, número 41, la cual pertenece al distrito de Moncloa-Aravaca. Concretamente se encuentra en el barrio de Argüelles. En los alrededores encontramos una gran actividad comercial (moda, restauración, supermercados, entidades bancarias).Cuenta con buenas comunicaciones. Tiene próximas paradas de numerosas líneas de autobús y de metro (Argüelles (Líneas 3-4-6) y Ventura Rodríguez (Línea 3)). Aunque el barrio no posee ninguna estación de Cercanías, el acceso a la red desde el mismo es sencillo. La estación de Príncipe Pío (C-1, C-7 y C-10) está a escasos metros del límite del barrio, asimismo, puede conectar con otras estaciones como Nuevos Ministerios (C-1, C-2, C-3, C-4, C-7, C-8, C-10), Sol (C-3 C-4) y Embajadores (C-5) a través de las líneas 3 y 6 de metro. Las comunicaciones con el resto de la ciudad son buenas, tiene muy próximas vías de comunicación. Conexiones cercanas con la A-5, A-6 y M-30.
Actualmente tiene como inquilino al BBVA en la planta baja que tiene salida a la pasarela y se prevé en la otra planta la entrada de un supermercado (Alcampo) cuyo contrato nos han facilitado. Siguiendo las instrucciones del cliente, a efectos de valoración, hemos adoptado las superficies facilitadas, inferiores a las superficies que figuran en las diez referencias catastrales que conforman el activo.

## Estudios de mercado - Alquiler

| | Ubicación | Sup. m² | Renta año | €/m²/mes | Fecha | Tipo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Zona Salamanca | 2.051 | 792.506 | 32 | Q3 2018 | Transacción |
| 2 | Zona Argüelles | 1.300 | 670.800 | 43 | Q1 2019 | Transacción |
| 3 | Zona Argüelles | 659 | 179.891 | 23 | Q3 2018 | Transacción |
| 4 | Zona Argüelles | 890 | 542.971 | 51 | Q2 2019 | Transacción |



## Estudios de mercado - Venta

| | Ubicación | Sup. m² | Precio | €/m² | Fecha | Tipo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Serrano 5 | 2560 | 28.000.000 | 10.938 | Q4 2020 | Transacción |
| 2 | Zona Argüelles | 450 | 3.100.000 | 6.889 | Q3 2018 | Transacción |
| 3 | Princesa 1-30 | 231,62 | 2.060.000 | 8.894 | Q2 2019 | Transacción |
| 4 | Princesa 61-90 | 134 | 1.902.092 | 14.195 | Q2 2019 | Transacción |



## Comentarios sobre los comparables y el mercado

El sector de High Street ha sido uno de los más afectados por la crisis originada por la Covid -19, en parte por su exposición al turismo. El aumento de la vacancia ha sido muy significativo en algunas calles, como por ejemplo la calle Serrano, en la cual ha subido un 5,73% o la Gran Vía, donde el aumento ha sido de un 1,79%. Las rentas prime también ha caído de media entre un 10% y un 15% en los ejes principales pero las mejores zonas quedan todavía a la espera de que se materialice alguna transacción para poder definir el nivel real de variación. En general en estas calles los arrendadores no se encuentran dispuestos a rebajar el precio ya que las ofertas en algunos casos llevan ya implícitos descuentos superiores al 15% y prefieren quedar a la espera de cómo evolucionará el sector en los próximos meses. Como consecuencia de la incertidumbre existente, se han asentado y fortalecido tendencias que ya se venían observando en 2019 como la reducción de tiendas por parte de los arrendatarios, optando por localizaciones más estratégicas y locales con determinados requisitos, lo cual a su vez estaba desembocando en una retentización de los tiempos de comercialización y cierta pérdida de poder de negociación por parte de los arrendadores. De hecho, se han empezado a demandar condiciones contractuales que son más características de centros comerciales que de locales en calle, como la renta variable. Todo ello ha ido acompañado de mayores carencias y bonificaciones. No obstante, hemos de señalar que, a pesar del crecimiento del e-commerce, alimentado por la situación originada por la pandemia, la estrategia de omnicanalidad sigue existiendo, lo cual hace que la tienda física continúe siendo indispensable.
En cuanto al mercado de inversión, podemos decir que el interés inversor en el momento actual ha disminuido sobre todo para locales no ubicados en localizaciones estratégicas y vacíos. Ello ha tenido un impacto en las rentabilidades con subidas de yields de 25 puntos básicos y, de hecho, la yield prime pasó a comienzos de año de 3,25% a 3,5%, y por el momento, ha cerrado el año en 3,5%.
En cuanto al activo objeto de valoración, cabe señalar que, aunque se sitúa en una de las calles principales, el tramo de la calle Princesa en el que se localiza tiene un menor tránsito peatonal. Por otro lado, también hay que destacar que no es fácil encontrar locales de esas dimensiones en el entorno. Por lo que respecta a los comparables, como consecuencia de la situación originada por la pandemia, no ha habido un gran volumen de transacciones en la zona de referencia o calles similares y las que han acaecido se corresponden con locales que no consideramos comparables, lo que nos ha llevado a tener que basarnos en comparables históricos. En cuanto al estudio de mercado de alquiler, los comparables referenciados en la tabla precedente se encuentran en mejores localizaciones que el activo o son más pequeños. Hemos ponderado los testigos teniendo en cuenta sus características y las del inmueble objeto de valoración y estimamos que la renta para el activo debe situarse en un rango entre los 20-26 €/m²/mes. En cuanto al mercado de venta, tampoco ha sido un año con un gran volumen de transacciones, por lo que también hemos tenido que ampliar el horizonte temporal de búsqueda de comparables, comprendiendo comparables recientes e histórico, aunque en todo caso, son de los últimos 3 años. Podemos apreciar que los comparables recogidos en la tabla oscilan entre los 6.800-14.000 €/m². Consideramos que, dadas las dimensiones del activo y su localización, así como su estado de conservación, debe posicionarse en un precio en torno a los 7.000 €/m².

## Método de valoración

Hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja" para determinar el valor de la propiedad objeto de valoración. Sin embargo, cabe destacar que los resultados obtenidos mediante este método, son siempre comparados con las transacciones acontecidas en el mercado recientemente en términos de precio por metro cuadrado y rentabilidades iniciales.
El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo (en este caso, 10 años), considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.
Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas. En la práctica, la tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo que entraña la inversión. En términos de nuestra metodología, esto reflejaría el riesgo que conllevan las hipótesis adoptadas. Las variables claves del "Método del Descuento de Flujos de Caja" son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad "objetivo" utilizada para descontar los flujos de caja.

## Parámetros de valoración

| | Valor de Mercado |
|---|---|
| Valor de mercado (€) | 24.600.000 |
| Superficie total (m²) | 3.384 |
| Valor unitario sobre la superficie total (€/m²) | 7.270 |
| Renta bruta actual (€/año) | 1.032.000 |
| Renta neta actual (€/año) | 951.435 |
| Renta de mercado bruta (€/año) | 997.152 |
| Renta unitaria Planta Baja (€/m²) | 24 |
| Renta unitaria Planta Primera (€/m²) | 26 |
| Running yield año 1 (%) | 3,84% |
| Running yield año 2 (%) | 4,14% |
| Running yield año 3 (%) | 4,27% |
| Exit Yield (%) | 4,25% |
| TIR (%) | 5,75% |

## Conclusiones

Tras el estudio de mercado realizado estimamos adecuado un valor de mercado de 24.600.000 € para la propiedad objeto de valoración, lo que se traduce en 7.270 €/m².

Cabe señalar que, a efectos de valoración, hemos tomado en consideración los contratos facilitados por el cliente con el BBVA y con Alcampo.

En cuanto al contrato celebrado con el BBVA señalar que se trata de un contrato con una duración de 5 años de obligado cumplimiento para ambas partes a contar desde la fecha de entrega del local , tras lo cual el contrato se prorrogará por periodos anuales de obligado cumplimiento para el arrendador (hasta un máximo de 15 prórrogas) salvo notificación por escrito y con 6 meses de antelación a la finalización del plazo inicial o cualquiera de las prórrogas, por parte del arrendatario de su voluntad de no renovarlo. En cuanto a la renta se establece una carencia de 6 meses y una renta escalonada (504.000 € primer año, 576.000 segundo año y 648.000 tercer año). A partir del cuarto año la renta se actualizará a IPC, si bien se prevé una revisión extraordinaria en el año 12 (IPC + 3%). En cuanto a los gastos, los gastos de comunidad y tasa de basuras son a cargo del arrendatario, siendo el IBI a cargo del arrendador.

Por lo que respecta al contrato celebrado con Alcampo, se trata de un contrato con una duración de 40 años a contar desde los 4 meses desde la fecha de entrega del local o desde la apertura del local al público, lo que antes ocurra, siendo los 10 primeros de obligado cumplimiento para ambas partes, transcurridos los cuales el arrendatario podrá desistir libremente, siempre que lo notifique fehacientemente al arrendador con una antelación de, al menos, 6 meses. No obstante, si transcurridos los 10 años el arrendatario guarda silencio, el periodo de obligado cumplimiento se verá prorrogado por un periodo adicional de otros 5 años. En cuanto a la renta se establece que se devengará desde los 4 meses desde la fecha de entrega del local o desde la apertura del local al público, lo que antes ocurra. Además, se establece una renta escalonada (456.000 € primer año, 480.000 € segundo año, 504.000 € tercer año y 528.000 € el cuarto año). A partir del cuarto año la renta se actualizará a IPC. En cuanto a los gastos, los gastos de comunidad y tasa de basuras son a cargo del arrendatario, siendo el IBI a cargo del arrendador.

Hemos estimado los gastos de comunidad según lo que correspondería a un edificio de similares características.

## Fotografías interiores





# A

# COMENTARIO DE MERCADO

CBRE

# COMENTARIO DE MERCADO

## COVID-19

A finales de 2019, se informó de los primeros casos de COVID-19 en Wuhan, China. Pronto se confirmó que la enfermedad era un nuevo tipo de coronavirus, y desde entonces el virus se ha extendido a muchos países de todo el mundo, siendo declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Como el virus contabilizaba un total de 209.500 casos a finales de abril y con el fin de contener el número de contagios y proteger el sistema sanitario ya sobrepasado, el Gobierno español declaró una emergencia nacional (estado de alarma) y adoptó numerosas medidas que impactan directamente en los activos minoristas.

Desde el 16 de marzo, la población española permaneció confinada en sus casas, y solo seguían funcionando los servicios etiquetados como esenciales. Si bien el teletrabajo está permitido, el sector minorista ha sufrido mucho, ya que solo se permitía que permanecieran abiertas un número reducido de tiendas, principalmente supermercados y farmacias.

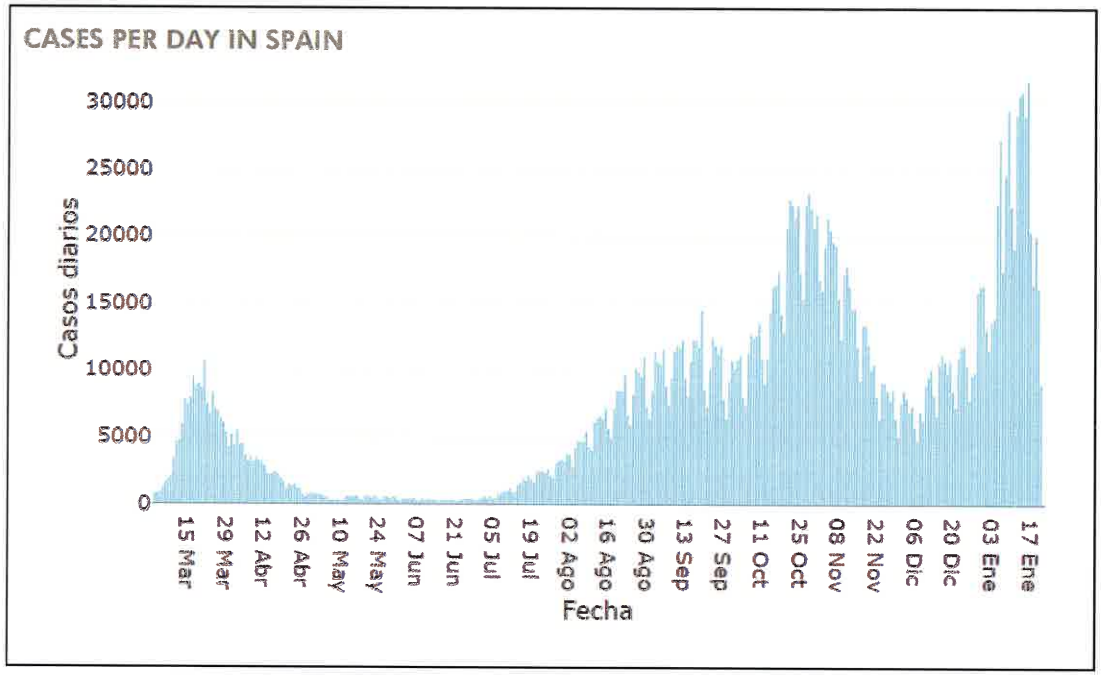
Como resultado del cierre de negocios minoristas, la mayoría de los inquilinos de los centros comerciales se enfrentaron a alquileres que no podían pagar, además de los salarios y otros costes. Se hizo una llamada a los propietarios de los centros comerciales para que ayudaran a soportar la carga, que generalmente se traducía en períodos de carencia de alquiler o aplazamientos de alquiler para aquellos inquilinos que se veían obligados a cerrar.

La población española estuvo encerrada durante casi dos meses hasta el 4 de mayo de 2020, cuando comenzó la preparación de la desescalada en todo el país. Dicha desescalada incluyó cuatro fases diferenciadas en las que las unidades comerciales reabrieron gradualmente con diferentes horarios y niveles de aforo hasta la denominada "nueva normalidad". Cada Comunidad Autónoma disminuyó las medidas a una velocidad diferente según los casos y la capacidad de los hospitales. El estado de alarma finalizó el 22 de junio de 2020. Se declaró una nueva normalidad y se recomendaron fuertemente el distanciamiento social y las medidas sanitarias.

Durante el verano, las mascarillas se declararon obligatorias, ya que tanto los españoles como los turistas parecían ignorar en gran medida el distanciamiento social y las pautas de seguridad recomendadas. El clima de verano junto con el peso de los meses de encierro llevó a un gran movimiento de los sectores juvenil y turístico, y a reuniones de amigos y familiares donde una falsa sensación de seguridad ayudó a propagar el virus. A fines de agosto, los casos diarios se habían multiplicado por 25 (c. 3.829 casos por día). Se declararon nuevos cierres municipales para preparar la próxima temporada navideña.

A pesar de los esfuerzos para concienciar a la población, los casos volvieron a aumentar debido a las reuniones de familiares y amigos durante las vacaciones de

Navidad. En enero de 2021, la llamada tercera ola de la pandemia deja c. 23.500 de casos nuevos por día, y c. del 38% del espacio de la UCI está ocupado por casos COVID.




*Source: www.cnecovid.isciii.es*

En consecuencia, la mayoría de las Comunidades Autónomas han reforzado las restricciones para intentar frenar la evolución del COVID-19. La mayoría de ellos han adelantado los horarios de toque de queda y han restringido la movilidad, lo que claramente perjudica a los comercios.

# Retail Overview

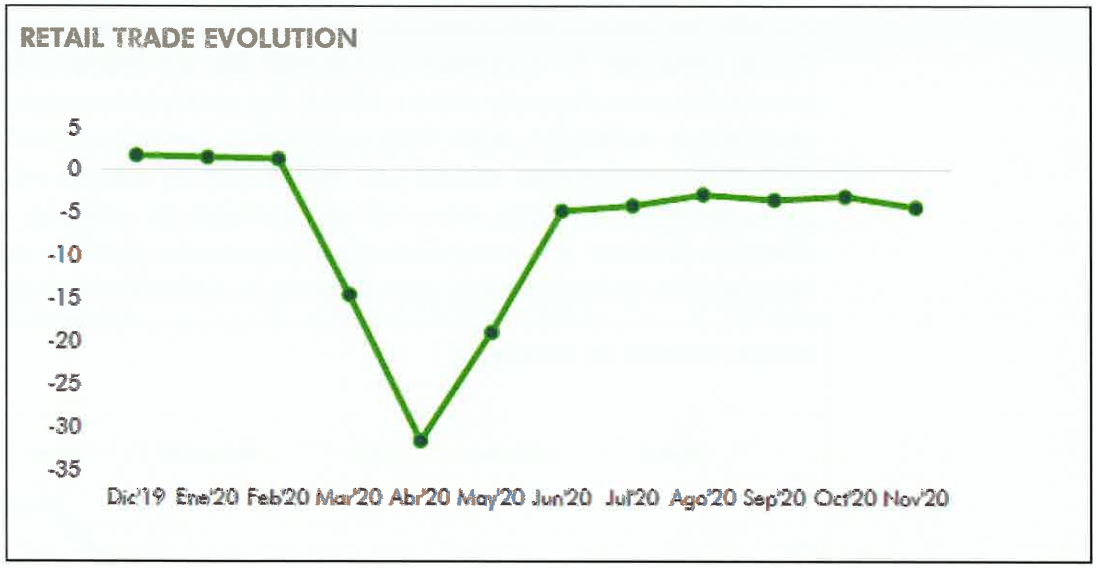
## Retailers

En el tiempo previo a la pandemia de COVID-19, la industria minorista se enfrentaba a uno de sus desafíos más importantes y disruptivos: adaptarse a la nueva realidad en la que el cliente no solo busca comprar productos, sino también vivir experiencias que salten de lo digital al mundo físico y viceversa, una nueva forma de comprar que todavía es un trabajo en progreso.

Antes de la pandemia, se veía a consumidores comparando productos online para comprar o recoger en tienda (lo que en un 25% de los casos genera nuevas ventas), combinando en su experiencia varios mundos, digital y físico. Esta forma de compra complementa la compra tradicional, y la posibilidad de explorar productos en línea permite al cliente comparar precios y ofertas, aumentando la competencia no solo en precios sino en experiencias. La combinación de estas experiencias crea infinitas posibilidades para los minoristas, haciendo que la omnicanalidad sea mucho más que la integración de canales de venta, convirtiéndola en una herramienta para mejorar la experiencia de venta de los clientes en este nuevo entorno.

Sin embargo, la pandemia ha tenido un impacto significativo en los minoristas de todos los sectores y ha creado nuevas formas de comprar.

Las ventas minoristas registraron caídas históricas en marzo y abril (-14,5% y -31,6% según los datos facilitados por el INE). Desde entonces ha habido una tendencia positiva hacia la recuperación, aunque a noviembre de 2020 el Índice de Comercio Minorista estaba un 4,3% por debajo de las cifras de 2019.




*Source: INE*

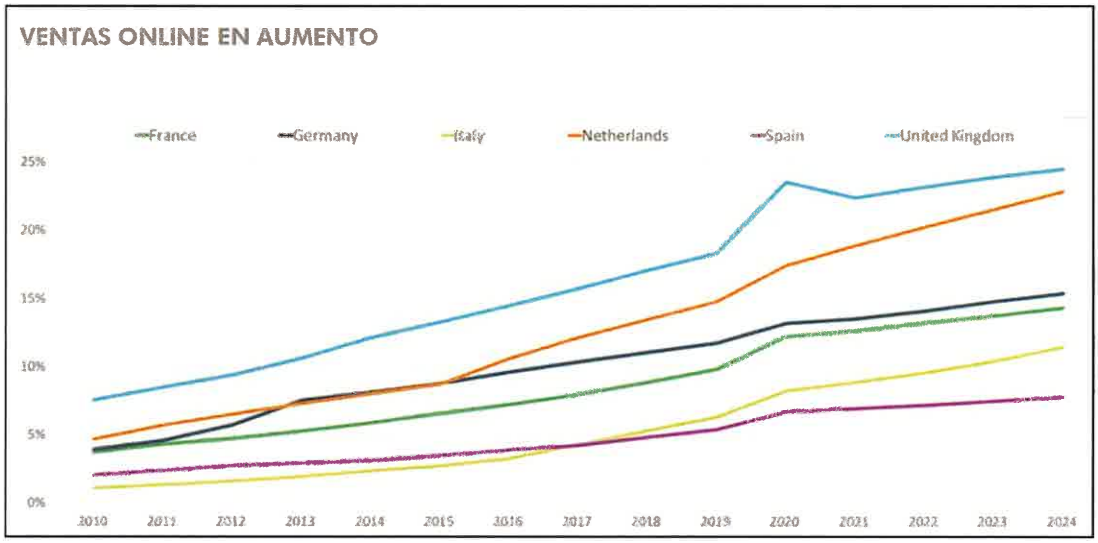
Con la llegada de la vacuna, esperamos una recuperación progresiva, aunque moderada de las ventas debido a la situación económica. Se espera que esta recuperación sea más fuerte en los sectores que más han sufrido por la pandemia, como Ocio y A&B, que se espera que recuperen las cifras de 2019 durante la segunda mitad de 2021.

## E-commerce

Antes de la pandemia de COVID-19, España era uno de los países con menor penetración del comercio electrónico en Europa (c. 5%), especialmente en comparación con los países del norte como Gran Bretaña (16% - 20%), también había habido estudios que mostraban que el 70% de los consumidores preferiría comprar en una tienda física que en la web. Esto probablemente se debió tanto a factores sociológicos como climatológicos, ya que se había observado una baja penetración en los países del sur con un clima más cálido y una mayor cultura de Centro Comercial. Además, del total de ventas de comercio electrónico, solo el 30% correspondió a productos que compiten con marcas de Centro Comercial, ya que la cantidad restante corresponde a productos como transporte aéreo (12,4%), apuestas online (5,8%) así como otros servicios como reservas de hotel. El 96% restante de los 240.000 millones de euros que se gastan anualmente en comercio en España se repartió entre High Street (77%) y Centros Comerciales (19%), con un crecimiento en las ventas de centros comerciales de c. 2,4% en los últimos 10 años.

Sin embargo, la pandemia ha tenido un impacto significativo en el uso del comercio electrónico en todo el mundo. La proporción de compras en línea a compras totales aumentó c. 23% durante 2020 según Euromonitor. Aunque es posible que los niveles de penetración disminuyan en 2021 debido a la disminución del efecto COVID, se espera que el retail online siga creciendo de manera progresiva y constante en los próximos años, pasando del 5.38% en 2019 a cerca de un 8% en 2024 (Euromonitor 2020).

Por ello, los retailers han acelerado sus planes para optimizar sus operaciones, con el fin de potenciar la experiencia omnicanal de sus clientes, buscando una mejor integración entre el mundo online y offline. Los centros comerciales se están adaptando rápidamente activando puntos Click and Collect y agregando tecnología inteligente de control de pisadas para brindar una experiencia de compra más placentera. Por su parte, los minoristas están enfocando su estrategia en potenciar la fidelización de los clientes y optimizar su cartera de tiendas, negociando alquileres y en ocasiones incluso reduciendo su presencia física, para asegurar su supervivencia a largo plazo.




*Fuente: Macroband, Eurostat 2020. Nota: Retail Sales via Mail Order Houses or via Internet (G4791), Claendar and seasonally adjusted.*

El futuro pasa por la adaptación a los nuevos hábitos de consumo para atraer compradores, con la ambición de convertir tanto los centros comerciales como el eje prime del retail en espacios de socialización, pasando por experiencias de compra diferenciadoras, nuevas opciones de ocio y usos mixtos para convertirse en puntos de encuentro atractivos para el Consumidor del siglo XXI.

## El sector High Street: Tendencias

Durante los últimos años, las tendencias de High Street han sido las siguientes:

- **Flagshipping:** los minoristas exigían unidades más grandes en edificios más importantes en áreas prime. Esta tendencia ha prosperado durante décadas en otros países, con ejemplos como la calle Omotesando en Tokio. El mejor ejemplo de ello es la calle Preciados de Madrid, que hace unos años pasó a ser secundaria a la Gran Vía en el proceso de "Flagshipping", ya que en Gran Vía

había edificios más grandes e impresionantes. Preciados ahora está reaccionando a esto convirtiendo varios edificios en espectaculares megatiendas. Estas tiendas estaban destinadas a tener una inercia más fuerte y lograr mayores volúmenes de ventas y áreas de captación más fuertes, permitiendo a los minoristas reducir el número de tiendas y, por lo tanto, los gastos, lo que ha resultado útil durante la pandemia.

- **Desde el Parque Comercial al centro de la ciudad:** Los retailers de parques comerciales comenzaron a mirar hacia el centro de la ciudad en busca de nuevos formatos de tiendas. Durante 2017, Ikea abrió en la calle Serrano (y posteriormente en 2018 en Goya) y Decathlon, que es el minorista más ambicioso, abrió tres tiendas ubicadas en la calle Ortega y Gasset, Fuencarral y Princesa. Maisons du Monde y Leroy Merlin también están probando esta tendencia, que tiene el desafío adicional de encontrar unidades lo suficientemente grandes para albergar a esos inquilinos en las áreas de High Street. Durante el cierre de COVID-19, mantener estos altos activos de alquiler ha resultado difícil, e IKEA cerró la tienda de Serrano mientras mantenía Goya.
- **Desde High Street al Centro Comercial:** IKEA estaba llevando su compromiso con la venta minorista omnicanal al siguiente nivel. A medida que continuó abriendo su tienda principal en el enclave high street, también ha puesto en marcha puntos de encuentro en centros comerciales. Este nuevo concepto, Ikea Design, se estaba implementando en formato de quiosco y como tienda boutique y se enfoca principalmente en servicios de asesoría personalizados y asistencia general con la compra de productos IKEA. Este formato es extremadamente flexible ya que normalmente tiene arrendamientos a corto plazo, que han demostrado ser una ventaja para el minorista durante la pandemia.
- **Desde el "Click" al ladrillo:** AliExpress fue el primer mercado online en abrir tiendas físicas en Europa. Además, otras marcas como Jimmy Lion o Hawkers abrieron tiendas tras una exitosa estrategia online. La crisis sanitaria ha enfatizado las ventajas de la omnicanalidad, y solo los minoristas con una estrategia integral sólida han superado la crisis de manera segura.
- **La clave: Logística:** Los operadores logísticos estaban creando una red de pequeños almacenes urbanos e incluso involucrando a las propias tiendas como punto de apoyo logístico. Esta nueva era omnicanal ya estaba obligando a los minoristas a reestructurar sus redes logísticas, tanto en términos de espacios como de procesos, ya que la velocidad y la eficiencia óptimas se estaban volviendo clave para gestionar con éxito el flujo de mercancías. Sin embargo, esta tendencia adquirió una importancia increíble durante el confinamiento, cuando las compras online eran las únicas compras disponibles para productos no esenciales. A pesar del descenso de las ventas, la penetración online en España aumentó significativamente, con un 10% de la población comprando online por primera vez. Los minoristas que no estaban preparados para esta nueva afluencia tuvieron que enfrentarse al desabastecimiento.

- **Bank Flagship Branches:** Los bancos comenzaron a reducir el número de sucursales pequeñas que tenían y a abrir espacios más grandes en áreas cada vez más prime, como una forma de ampliar sus áreas de influencia. La idea era que estos nuevos flagships, como la oficina de Caixa Bank en la Plaza de Colón de Madrid, se ocuparan de asuntos más complicados que no se pueden gestionar online. A pesar de que se consideraron esenciales durante el cierre, el temor al contagio alejó a los clientes de las sucursales bancarias hacia la banca online. Los bancos también han aprovechado para negociar arrendamientos: según la prensa, BBVA ha solicitado recientemente renegociar las rentas de casi la mitad de sus casi 3.000 oficinas en España. Tienen la intención de obtener un descuento de c. El 20% de la renta como ventas digitales evolucionó de un 59,9% en febrero a un 63,2% en junio.
- **Nuevas aperturas:** A pesar del interés en nuevas aperturas, la mayoría de los minoristas continuaron ejecutando sus planes de expansión con precaución durante el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020, tanto en centros comerciales como en High Street, y muy pocos operadores abrían más de 15 nuevas tiendas por año. Los minoristas de moda estaban demostrando ser los más cautelosos, en gran parte debido al aplanamiento de las cifras de ventas en 2018. La pandemia ha afectado fuertemente el plan de expansión de los minoristas, ya que se encuentran en una situación de espera mientras persiste la incertidumbre. No obstante, se han firmado un par de contratos importantes, como la nueva unidad Druni, de más de 800 $m^2$ en la esquina de las calles Velázquez y Goya.

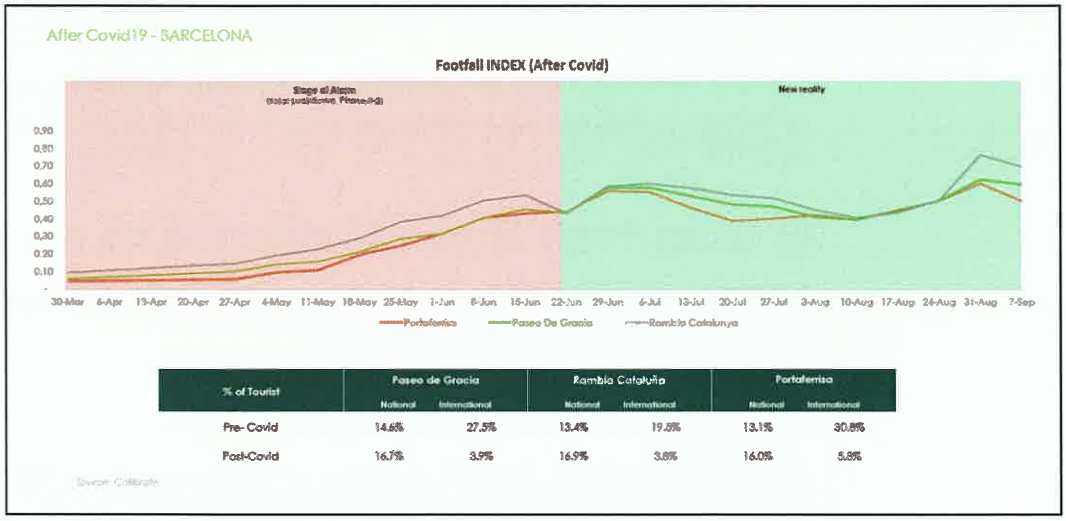
## El sector High Street: Afluencias

La afluencia de público ha aumentado constantemente en Madrid y Barcelona después del confinamiento. Sin embargo, en los meses de vacaciones de verano, la falta de turismo ha pesado significativamente.




| % of Tourist | Gran Via | | Fuencarral | | Goya | | Serrano | | Preciados/Puerta del Sol | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | National | International | National | International | National | International | National | International | National | International |
| Pre-Covid | 23.4% | 15.6% | 21.6% | 14.6% | 18.9% | 6.6% | 22.00% | 10.2% | 23.1% | 17.7% |
| Post-Covid | 22.4% | 2.4% | 26.6% | 2.8% | 24.0% | 2.3% | 25.5% | 2.2% | 21.2% | 4.2% |

Source: Callbook




| % of Tourist | Paseo de Gracia | | Rambla Cataluña | | Portaferrisa | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | National | International | National | International | National | International |
| Pre- Covid | 14.6% | 27.5% | 13.4% | 19.6% | 13.1% | 30.8% |
| Post-Covid | 16.7% | 3.9% | 16.9% | 3.8% | 16.0% | 5.8% |

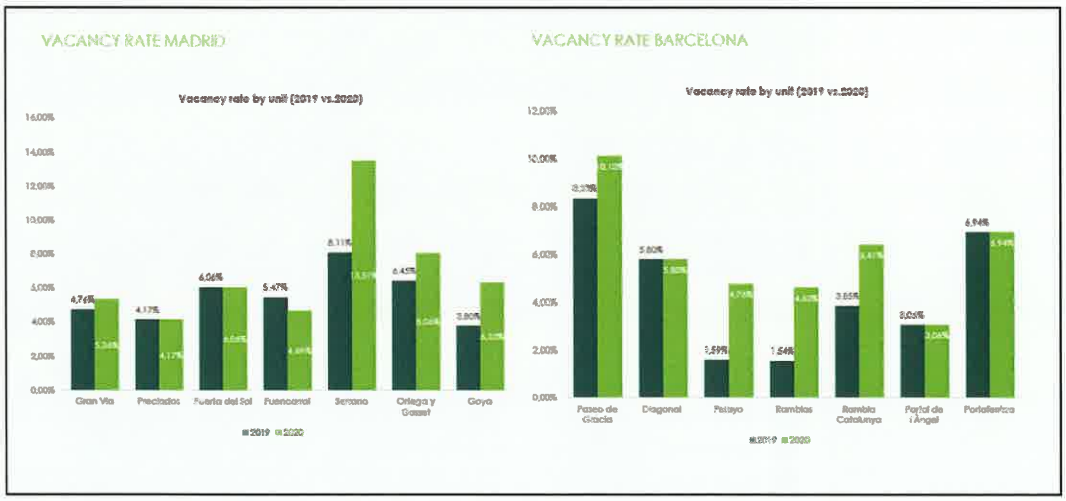
Source: CoStar

## El sector High Street: Mercado ocupacional local

Debido a las circunstancias atenuantes y a pesar de la moratoria, muchos inquilinos aún se niegan a posponer los alquileres y usan su poder de negociación para exigir carencias. Exigen la renegociación de los contratos en dos direcciones: un fuerte descuento durante meses o un cambio a un modelo de renta puramente variable.

No solo los inquilinos más frágiles están cerrando, sino que también las grandes marcas están aprovechando la oportunidad para limpiar sus carteras, cerrando tiendas secundarias no rentables que permanecieron abiertas por razones reputacionales más que económicas. Por ejemplo, Inditex dio a conocer a la prensa su intención de cerrar entre 1.000 y 1.200 tiendas tras verse obligada a cerrar alrededor del 88% de sus tiendas en todo el mundo durante el confinamiento. Se espera que el coste total de estos cierres supere los 300 millones de euros y se ha presupuestado para 2021.

Por tanto, la vacante ha aumentado en el eje principal de Madrid y Barcelona, aunque no todas las calles han recibido el mismo impacto:

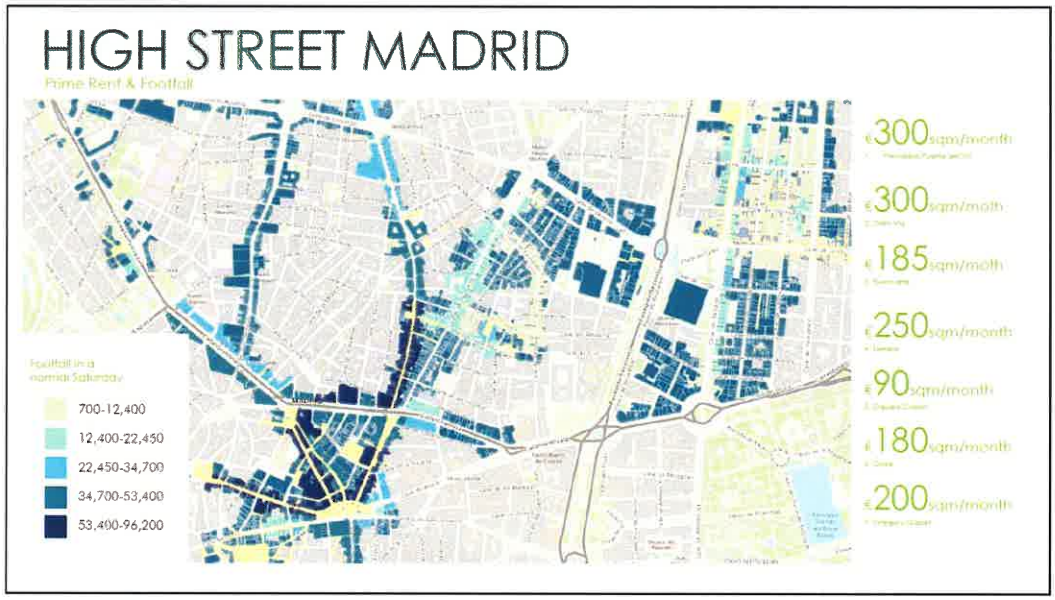



*Source: CBRE Spain*

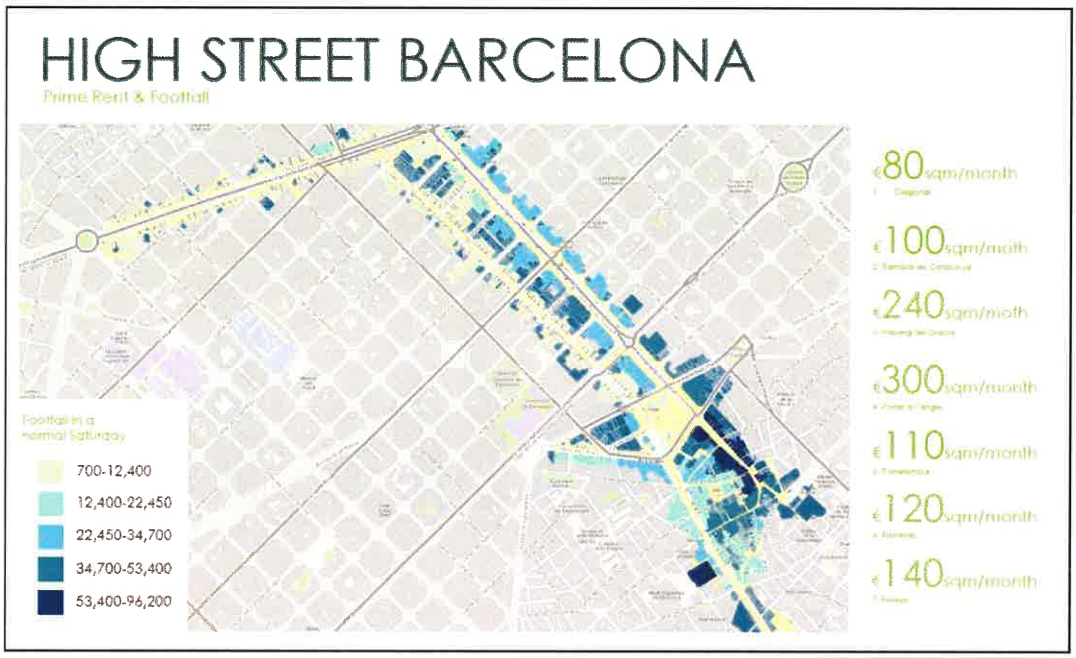
Como podemos observar en Gran Vía que es donde se ubica el inmueble objeto de valoración la tasa de disponibilidad se sitúa a cierre de 2020 en 5,36% frente al 4,76% de 2019.

## El sector High Street: El mercado de alquiler

Antes de la crisis del COVID-19, los alquileres en High Street dependían únicamente de la ubicación y el tamaño de la unidad:



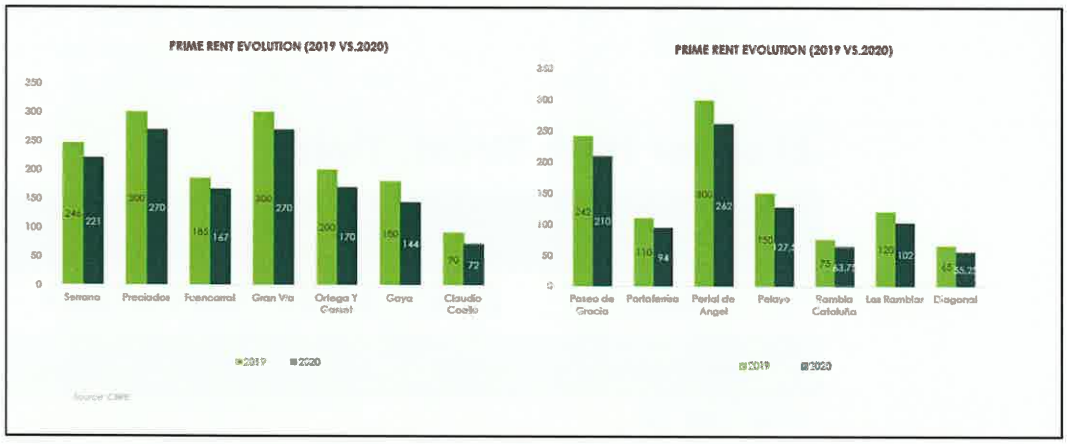

*Source: CBRE Spain*




*Source: CBRE Spain*

La situación de la crisis sanitaria ha repercutido en los contratos de alquiler. A corto plazo, los inquilinos se muestran reacios a firmar contratos largos, incluso en procesos de renegociación de ubicaciones estabilizadas y consolidadas, ya que no saben cuándo se resolverá la crisis. Por lo tanto, esperan contratos de uno o dos años, con un alto componente de renta variable. Las rentas del mercado han disminuido considerablemente, lo que ha llevado a algunos propietarios a preferir esperar en lugar de firmar nuevos contratos apresuradamente, esperando que esta tendencia tenga una vida corta.

Por ejemplo, en el caso de los locales vacíos, las disminuciones del alquiler dependen en gran medida de la ubicación, ya que no todas las calles se han visto afectadas por igual:




Como vemos en el gráfico en la zona de Gran Vía la renta prime se sitúa a finales de 2020cen 270 €/m2/mes frente a los 300 €/m2/mes del 2019.

A largo plazo, se espera que el movimiento hacia términos de arrendamiento más flexibles incluya el alquiler por volumen de ventas que podría incluir ventas online como parte de la base de ventas para el cálculo, plazos de arrendamiento más cortos, diferentes opciones de interrupción y cláusulas pandémicas.

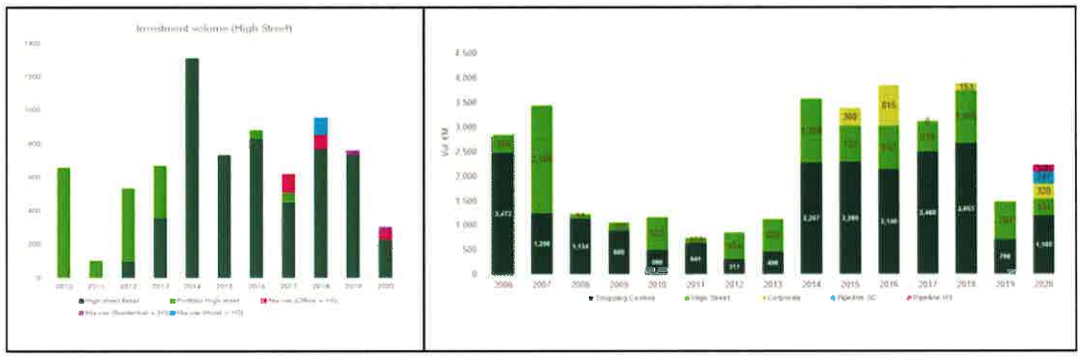
## El sector High Street: Inversión

Por primera vez, en 2019 el volumen de inversión en High Street (817M €) superó el volumen de inversión del Centro Comercial (658M €). Además, a principios de 2020, el comercio minorista tenía una fuerte tendencia, con un volumen de inversión total de alrededor de 1.000 millones de euros al primer trimestre de 2020, duplicando el volumen del primer trimestre de 2019, durante el cual el volumen en high street fue de 280 millones de euros.

Sin embargo, después de que se declarara el cierre, el mercado entró en un estado de espera, que se espera que dure hasta la estabilización de la pandemia, ya que podría ser riesgoso asumir si un inquilino va a superar la crisis o no. Sin embargo, las estrategias de inversión a largo plazo de los compradores más activos en este mercado se han mantenido inalteradas, aún quieren incrementar sus carteras, y por ello se han cerrado negocios, como la venta por parte de Grupo Rosales del edificio Velázquez 34, con un total SBA de 7.500 m2 de los cuales c. 850 metros cuadrados son una unidad

comercial a nivel del suelo actualmente alquilada a Druni.

Durante 2020 se han realizado 11 transacciones con un volumen total de 333M €.



*Source: CBRE Spain*

## El sector High Street: Yields

| High Street Shops | Dec 19 | Mar 20 | Jun 20 | Sep 20 | Dic 20 | TREND |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Prime | 3.25 % | 3.50 % | 3.50 % | 3.50 % | 3.50 % | ↔ |
| Good Secondary | 4.75 % | 5.25 % | 5.25 % | 5.25 % | 5.50 % | ↔ |

*Source: CBRE Spain.*

La llegada de Covid 19 ha acelerado la tendencia alcista que reflejó el sentimiento de los inversores sobre el riesgo de los activos minoristas, provocando un impacto de +25 puntos en ubicaciones primen y +75 puntos en ubicaciones secundarias alcanzando el 5,50% en el último trimestre de 2020. Se espera que los compradores busquen un elemento de descuento en los precios para reflejar las incertidumbres actuales del mercado.

# B

# MÉTODOS DE VALORACIÓN

CBRE

# MÉTODOS DE VALORACIÓN

## MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN / TRADICIONAL

Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta de mercado a obtener por el inmueble considerado, a través de una tasa de capitalización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

Para la obtención de la renta media estimada de mercado se recurre al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble objeto de valoración, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (suelo técnico, falso techo, luminarias empotradas, sistemas de aire acondicionado, sistemas de detección de incendios... etc.) y las externas (exterior, metros de fachada y escaparate, estado de conservación, zonas verdes, plazas de aparcamiento... etc.).

Una vez que se dispone de una renta media estimada de mercado para la propiedad, se capitaliza a perpetuidad usando una tasa de capitalización, obtenido, otra vez, por comparación de operaciones habidas en el mercado, entre inmuebles comparables a aquel objeto de valoración. Esta tasa de capitalización se ajusta dependiendo de las características de la propiedad. La 'reversionary yield' es la tasa de descuento que se aplica a la renta de mercado en perpetuidad desde la reversión a esta renta.

En este método no se consideran los incrementos anuales de renta debidos a la inflación, ni los debidos a los movimientos del mercado. Este método cuenta con 3 variantes: Initial Yield, Hardcore y Term and Reversión.

## MÉTODO DE DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA

El método de "Descuento de Flujos de Caja" para determinar el valor de la propiedad objeto de valoración está siendo empleado en Europa cada vez más para valoraciones con múltiples variables. Asimismo sería el método empleado por los inversores internacionales como posibles compradores.

Sin embargo, cabe destacar que los resultados obtenidos mediante este método, son siempre comparados con las transacciones acontecidas en el mercado recientemente en términos de precio por metro cuadrado y rentabilidades iniciales.

El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

Como apoyo a los dos métodos anteriores, hemos aplicado el método de comparación, que se define así:

## MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de valoración por comprables consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables en la zona en los últimos meses.

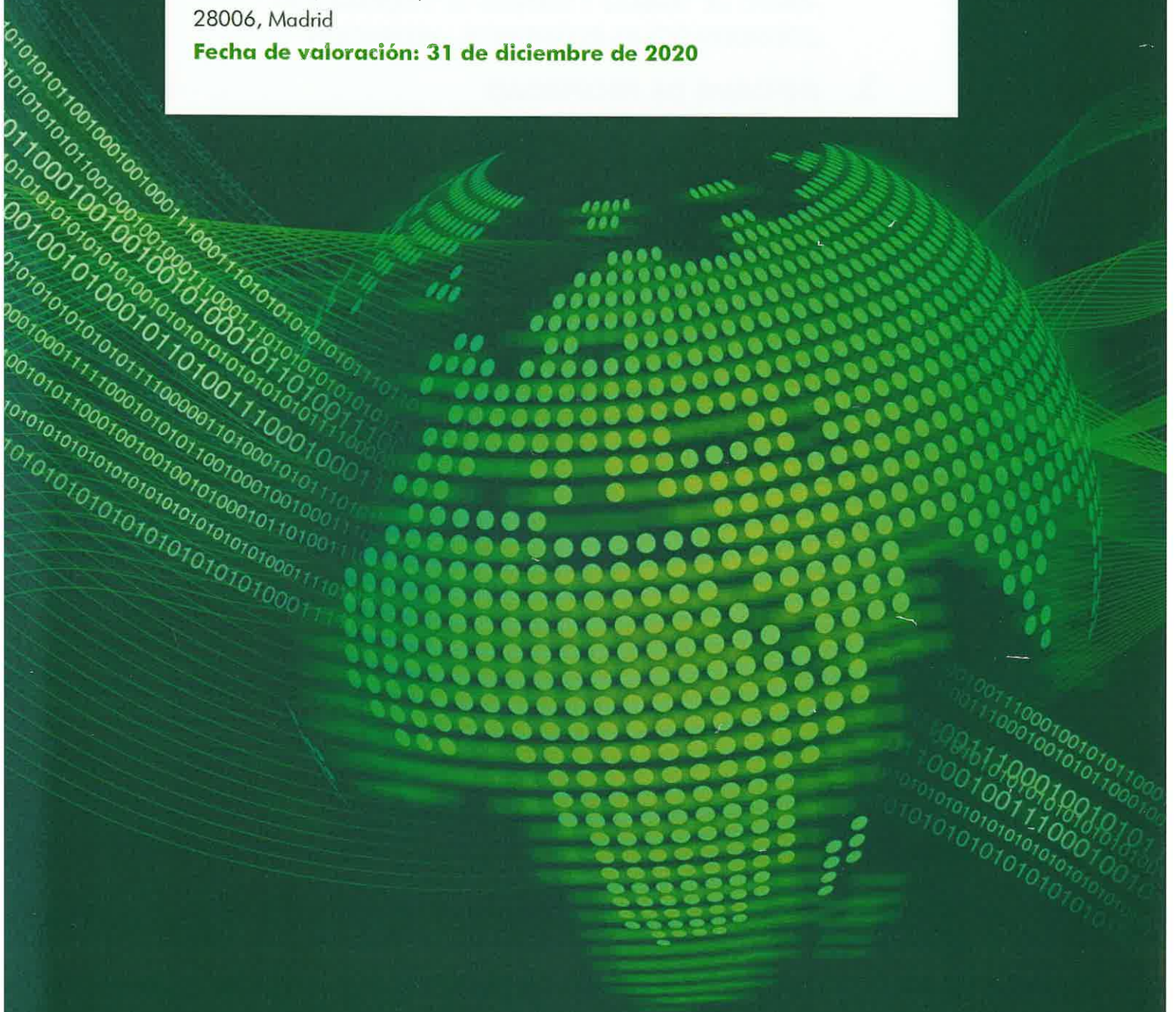
Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a la homogeneización de los precios unitarios de mercado obtenidos en base a una serie de parámetros como son superficie, ubicación y situación urbanística fundamentalmente, y, en segundo lugar, a la ponderación de dichos valores homogeneizados según la mayor o menor semejanza de los inmuebles comparados con el que es objeto de valoración. Dicha homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta nuestra experiencia en la valoración y comercialización de propiedades similares en la zona.

# INFORME DE VALORACIÓN

Valoración zona comercial del Edificio España

*Inbest Prime Assets II, S.L.*
*Calle Serrano, 57 - 4 PLT,*
28006, Madrid

**Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2020**



CBRE

# ÍNDICE


**1. RESUMEN EJECUTIVO** **3**

RESUMEN EJECUTIVO 4

**2. INFORME DE VALORACIÓN** **6**

INFORME DE VALORACIÓN 7
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN 13
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN 15

**3. INFORME DE PROPIEDAD** **19**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD 20
CONSIDERACIONES LEGALES 24
COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO 25
CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN 39
OPINIÓN DE VALOR 42

**Anexos**

**A. PLANOS FACILITADOS POR EL CLIENTE** **43**


CBRE

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para Inbest Prime Assets II, S.L. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

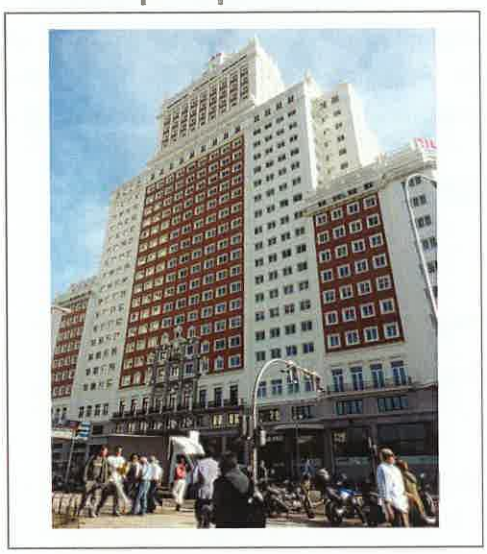
# 1

# RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

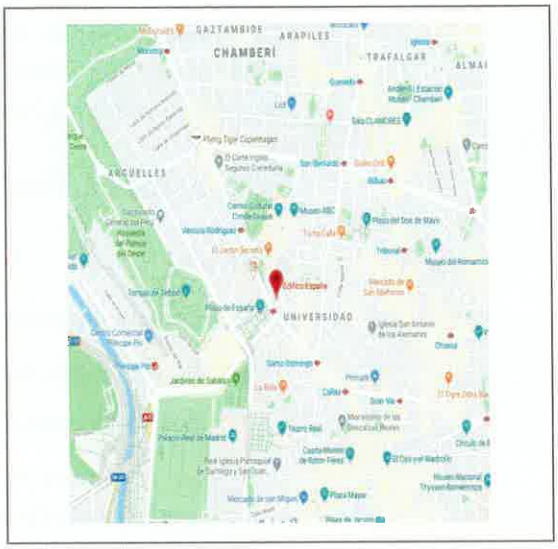
# RESUMEN EJECUTIVO

**Fachada principal**



*Fuente: CBRE Valuation Advisory*

**Plano**




*Fuente: Google Maps*

## La Propiedad

**Dirección:** Edificio España. Plaza de España 19, 28013 Madrid

**Uso Principal:** Terciario - Comercial

## Valor de Mercado

**164.850.000 €**

**(CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)**

**excluido IVA**

**(11.958 €/m²)**

## Rentabilidad

| | |
|---|---|
| Rentabilidad año 1* | -4,74 % |
| Rentabilidad año 2 | 2,09 % |
| Rentabilidad año 3 | 4,15 % |
| Exit yield | 3,5 % |
| TIR | 5,75 % |

**Debido al capex la rentabilidad del año 1 es negativa.*

## Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística del activo objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

## Principales Factores de Valoración

### Positivos

- Edificio representativo
- Buenas comunicaciones
- Buena ubicación
- La reconversión de la zona con la reforma de la Plaza de España y peatonalización de la Gran Vía.

### Negativos

- La dimensión y distribución del inmueble
- Existen otros tramos comerciales más atractivos a día de hoy.
- Reducción planes de expansión de los retailers que buscan tener menos tiendas, siendo las que abren más emblemáticas, siendo más exigentes a la hora de seleccionar los locales comerciales en que implantar aquellas.
- Modificación de las condiciones contractuales que demandan los retailers en línea con el punto anterior, lo cual ralentiza la comercialización.
- Incertidumbre sobre el impacto comercial que tendrán las obras de Plaza de España.

- Aumento de la tasa de disponibilidad en Madrid, situándose la tasa de disponibilidad en Gran Vía en un 5.34%.
- Incertidumbre derivada de la crisis originada por el Covid, que ha afectado más significativamente a los sectores de retail y turístico.

# 2

# INFORME DE VALORACIÓN

# INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

| | |
|---|---|
| **Fecha del Informe** | 10 de febrero de 2021 |
| **Destinatario** | Inbest Prime Assets II, S.L.<br>Calle Serrano, 57 - 4 PLT<br>28006 Madrid<br>A/A D. Javier Basagoiti<br>Socio Directivo |
| **La Propiedad** | El presente informe de valoración tiene por objeto la valoración de una parte del Edificio España. Concretamente, se trata de valorar la superficie destinada a uso terciario (comercial y oficinas) existente en el inmueble no ocupada por el Hotel Riu . |
| **Descripción de la Propiedad** | Se trata de la valoración de la Superficie Bruta Alquilable (SBA) destinada a uso terciario (comercial y oficinas) del Edificio España, la cual comprende, según planos facilitados por el cliente, 13.785,49 $m^2$. |
| **Destino de la Propiedad** | Uso Propio |
| **Instrucciones** | Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 5 de octubre de 2018. |
| **Fecha de Valoración** | 31 de diciembre 2020 |
| **Calidad del Valorador** | Externo/Independiente |
| **Objeto de la Valoración** | Información para los Órganos de Decisión de la Compañía |

## Valor de Mercado

**164.850.000 €**

**(CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)**

**excluido IVA**

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

## Incertidumbre material de la Valoración durante el nuevo Coronavirus (COVID – 19)

El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la vida cotidiana y de la economía global, muchos mercados inmobiliarios están experimentando niveles muy bajos de transacciones y liquidez. Muchos países han implementado restricciones a los viajes y "confinamientos" en diferentes grados. Aunque, en algunos casos, se han levantado las restricciones, los confinamientos locales pueden continuar implementándose según sea necesario, y es posible que surjan nuevos brotes significativos u otras olas.

La pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al COVID-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, nuestra valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Para evitar dudas, esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19,

destacamos la importancia de la fecha de valoración.

## Ingresos por alquileres – potencial efecto del Covid-19

A menos que se solicite específicamente, no hacemos indagaciones detalladas sobre la fortaleza económica de los inquilinos, sino que basamos nuestro juicio en la percepción del mercado sobre ellos. Por lo tanto, cualquier comentario sobre la fortaleza económica debe leerse en este contexto. Además, asumimos, a menos que se indique lo contrario, que el inquilino es capaz de cumplir con sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no hay atrasos de renta u otros pagos o incumplimientos no divulgados del convenio.

La valoración incluye los ingresos por alquileres a fecha de valoración, tal y como se indica en este informe, que ha confirmado es correcto y comprensible. La misma, también incluye cualquier cuestión relacionada con el cash Flow anticipado que el cliente nos haya informado, como se indica en el informe. Dada la incertidumbre actual relacionada con el Covid – 19 y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler. Si esta situación se produce, tendría un impacto negativo en la valoración del activo.

## Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente en planos.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística del activo objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

## Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

## Consideraciones especiales

A efectos de valoración, nos hemos basado en el proyecto recogido en planos aportados por el cliente, el cual es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones.

Asimismo, en cuanto a las rentas adoptadas en nuestra valoración para los Locales identificados como "Local 1" y "Local 3", el cliente nos ha evidenciado negociaciones avanzadas que hemos tomado como ciertas.

## Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

## Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Ninguna

## Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

**Valorador**

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

**Independencia**

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

**Conflicto de Interés**

Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que mantenemos copia de los chequeos de conflicto de interés que se han realizados.

**Reliance**

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

**Publicación**

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente





Fernando Fuente
MRICS
**Vicepresidente**
**RICS Registered Valuer**
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32
E: fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero
MRICS
**Director Nacional**
**RICS Registered Valuer**
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46
E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 598 19 00
F:+ 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0619 Inbest 31.12.2020

Report Version: Standard Valuation
Report template_06.2018 Español

CBRE

# ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

## Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa.

Las fuentes de información analizadas han sido:

- Copia de las notas simples.
- Copia de la escritura de modificación del régimen división de Propiedad Horizontal.
- Convenio urbanístico
- Licencia de primera ocupación y de funcionamiento correspondientes al Hotel Riu
- Planos del inmueble con el proyecto provisional a desarrollar por el cliente con las superficies correspondientes.
- Convenio entre Inbest y el Ayuntamiento de Madrid para la remodelación y mejora de los espacios públicos en torno al Edificio Espala de fecha 24 de noviembre de 2020.

## La Propiedad

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

## Inspección

Hemos inspeccionado interna y externamente la propiedad el día 14 de enero de 2021. La inspección fue llevada a cabo por un valorador cualificado de CBRE.

## Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente en planos.

## Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

## Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

## Urbanismo

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

## Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

# CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

## Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

*Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.*

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

## Rental Values

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

## La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

## Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

## Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

## Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

# 3

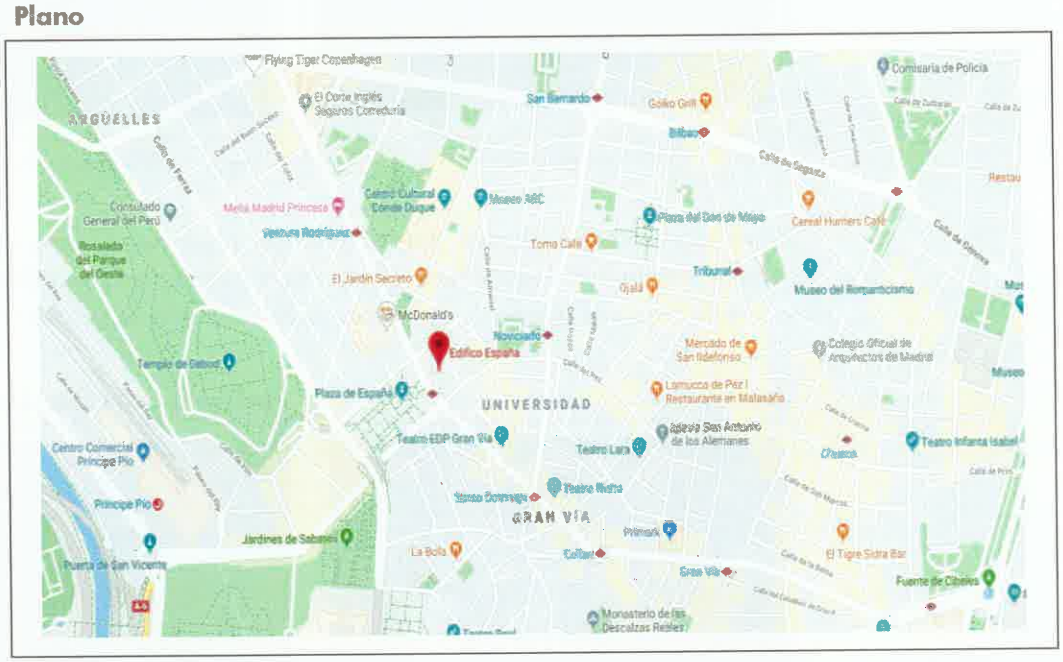
# INFORME DE PROPIEDAD

# DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

## Ubicación

La propiedad objeto de valoración se localiza en la Plaza de España 19, 28013 Madrid, en el conocido Edificio España. Concretamente el edificio se ubica entre la Gran Vía y la Calle Princesa, enfrente de la Plaza de España, la cual es uno de los principales núcleos de la ciudad y constituye un lugar muy frecuentado, aunque actualmente se encuentra en obras. En los alrededores encontramos una gran actividad comercial (moda, restauración, supermercados, entidades bancarias). Cuenta con buenas comunicaciones. Tiene en la misma acera la parada de metro Plaza de España y muy cerca la parada de metro de Noviciado a las que llegan las líneas 3 y 10 y también encontramos cerca del inmueble paradas a las que llegan numerosas líneas de autobús.

**Plano**




*Fuente: Google maps*

## Descripción

El Edificio España es el octavo edificio más alto de la capital española y conforma junto con el rascacielos vecino Torre de Madrid uno de los conjuntos arquitectónicos más importantes de la ciudad. Actualmente ha abierto sus puertas con el hotel Riu Plaza España, inaugurado en el verano de 2019.

Se trata de un Edificio en forma de cubo con fachadas a las calles de Gran Vía, Maestro Guerrero, Reyes y calle de San Leonardo, siendo la principal la que da a la calle Gran Vía, hoy plaza de España.

Es un edificio que destaca en la plaza de España por su gran fachada simétrica de unos 150 metros de ancho revestida de piedra artificial.

**Fachada Gran Vía**




*Fuente: CBRE Valuation Advisory*

**Interior**



*Fuente: CBRE Valuation Advisory*

El edificio tiene 29 plantas por encima del nivel de la calle y la planta baja; bajo rasante cuenta con dos plantas sótano y una entreplanta (ésta última se encuentra entre la planta baja y el sótano 1, que en su parte izquierda se sitúa a nivel de calle).

**Interior**



*Fuente: CBRE Valuation Advisory*

**Fachada calle San Leonardo**



*Fuente: CBRE Valuation Advisory*

Se trata de un edificio (a día de hoy dividido en dos fincas registrales) que cuenta con dos zonas diferenciadas espacialmente y por su uso: una zona destinada al hotel RIU y otra zona comercial que se desarrolla en las plantas inferiores sobre rasante (parte de la baja, primera y segunda), entreplanta de sótano 1, sótano 1 y sótano 2.

Actualmente las plantas destinadas a comercial se encuentran con una distribución diáfana y en bruto, por lo que necesita el correspondiente capex para hacer la partición para separar los diferentes locales una vez se cierre el proyecto definitivo por parte del cliente, lo cual ha sido tenido en cuenta a efectos de valoración.

## Superficies

No se han realizado mediciones de la propiedad, pero siguiendo los parámetros de la instrucción, hemos confiado en las superficies aportadas por el cliente en planos y que son las siguientes:

### Superficie según nota simple de fecha 29 de octubre de 2019

Se establece que la zona comercial cuenta con una superficie total de 14.850,89 m² incluyendo los elementos comunes específicos y que la zona de uso privativo comercial comprende 13.923,36 m².

Dado que dicha superficie no aparece desglosada por locales, a efectos de valoración hemos adoptado la superficie bruta alquilable facilitada por el cliente.

### Superficies según planos facilitados por el cliente

| Unidad | Planta sótano | Entresuelo | Planta Baja | Planta Primera | Planta Segunda | Superficie total Local |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Local 1 | 1702.32 | 0 | 1342.96 | 2056.99 | 0 | 5,102.27 |
| Local 3 | 0 | 706.75 | 403.13 | 0 | 0 | 1109.88 |
| Local 4 | 0 | 697.94 | 758.25 | 1905.75 | 0 | 3,361.94 |
| Local 6 | 0 | 0 | 0 | 196.97 | 4014.43 | 4211.4 |
| TOTAL | 1702.32 | 1404.69 | 2504.34 | 4159.71 | 4014.43 | 13785.49 |

*Fuente: Planos aportados por el cliente*

### Superficies adoptadas a efectos de valoración

| Unidad | Planta sótano | Entresuelo | Planta Baja | Planta Primera | Planta Segunda | Superficie total Local |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Local 1 | 1702.32 | 0 | 1342.96 | 2056.99 | 0 | 5,102.27 |
| Local 3 | 0 | 706.75 | 403.13 | 0 | 0 | 1109.88 |
| Local 4 | 0 | 697.94 | 758.25 | 1905.75 | 0 | 3,361.94 |
| Local 6 | 0 | 0 | 0 | 196.97 | 4014.43 | 4211.4 |
| TOTAL | 1702.32 | 1404.69 | 2504.34 | 4159.71 | 4014.43 | 13785.49 |

*Fuente: Planos aportados por el cliente*

En cambio, en cuanto a SBA, los m² considerados a efectos de valoración (13,785.49 m²) se encuentran por debajo de los 13.923,36 m² que recoge la referida nota simple. Ahora bien, hay que destacar que el proyecto recogido en planos aportados por el cliente y en el cual nos hemos basado para la valoración, es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones.

## Urbanismo

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

## IVA

No hemos sido informados de si la propiedad está o no sujeta a IVA.

Todas las rentas y valores que se exponen dentro de este informe no incluyen IVA.

# CONSIDERACIONES LEGALES

## Titularidad

Hemos leído las notas simples aportadas por el cliente, de las cuales se desprende que el inmueble pertenece en pleno dominio a la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L.

Asimismo, de las referidas notas simples resulta la existencia de servidumbres sobre la propiedad.

# COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO

## COVID-19

A finales de 2019, se informó de los primeros casos de COVID-19 en Wuhan, China. Pronto se confirmó que la enfermedad era un nuevo tipo de coronavirus, y desde entonces el virus se ha extendido a muchos países de todo el mundo, siendo declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Como el virus contabilizaba un total de 209.500 casos a finales de abril y con el fin de contener el número de contagios y proteger el sistema sanitario ya sobrepasado, el Gobierno español declaró una emergencia nacional (estado de alarma) y adoptó numerosas medidas que impactan directamente en los activos minoristas.

Desde el 16 de marzo, la población española permaneció confinada en sus casas, y solo seguían funcionando los servicios etiquetados como esenciales. Si bien el teletrabajo está permitido, el sector minorista ha sufrido mucho, ya que solo se permitía que permanecieran abiertas un número reducido de tiendas, principalmente supermercados y farmacias.

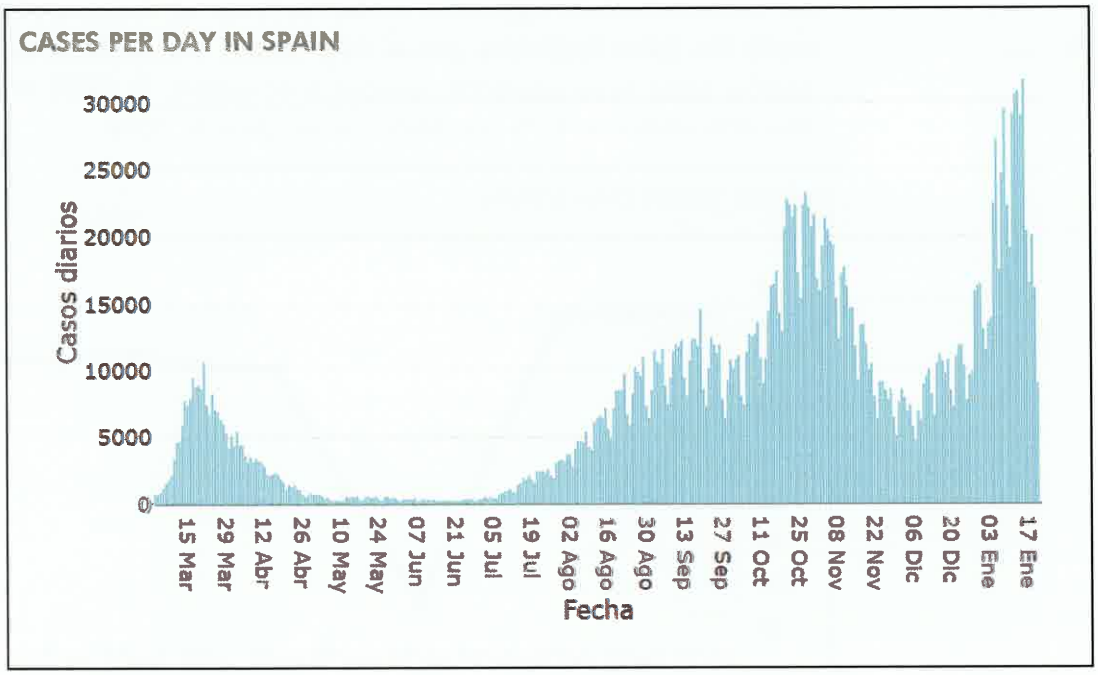
Como resultado del cierre de negocios minoristas, la mayoría de los inquilinos de los centros comerciales se enfrentaron a alquileres que no podían pagar, además de los salarios y otros costes. Se hizo una llamada a los propietarios de los centros comerciales para que ayudaran a soportar la carga, que generalmente se traducía en períodos de carencia de alquiler o aplazamientos de alquiler para aquellos inquilinos que se veían obligados a cerrar.

La población española estuvo encerrada durante casi dos meses hasta el 4 de mayo de 2020, cuando comenzó la preparación de la desescalada en todo el país. Dicha desescalada incluyó cuatro fases diferenciadas en las que las unidades comerciales reabrieron gradualmente con diferentes horarios y niveles de aforo hasta la denominada "nueva normalidad". Cada Comunidad Autónoma disminuyó las medidas a una velocidad diferente según los casos y la capacidad de los hospitales. El estado de alarma finalizó el 22 de junio de 2020. Se declaró una nueva normalidad y se recomendaron fuertemente el distanciamiento social y las medidas sanitarias.

Durante el verano, las mascarillas se declararon obligatorias, ya que tanto los españoles como los turistas parecían ignorar en gran medida el distanciamiento social y las pautas de seguridad recomendadas. El clima de verano junto con el peso de los meses de encierro llevó a un gran movimiento de los sectores juvenil y turístico, y a reuniones de amigos y familiares donde una falsa sensación de seguridad ayudó a propagar el virus. A fines de agosto, los casos diarios se habían multiplicado por 25 (c. 3.829 casos por día). Se declararon nuevos cierres municipales para preparar la próxima temporada navideña.

A pesar de los esfuerzos para concienciar a la población, los casos volvieron a aumentar debido a las reuniones de familiares y amigos durante las vacaciones de Navidad. En enero de 2021, la llamada tercera ola de la pandemia deja c. 23.500 de casos nuevos por día, y c. del 38% del espacio de la UCI está ocupado por casos

COVID.




*Source: www.cnecovid.isciii.es*

En consecuencia, la mayoría de las Comunidades Autónomas han reforzado las restricciones para intentar frenar la evolución del COVID-19. La mayoría de ellos han adelantado los horarios de toque de queda y han restringido la movilidad, lo que claramente perjudica a los comercios.

## Retail Overview

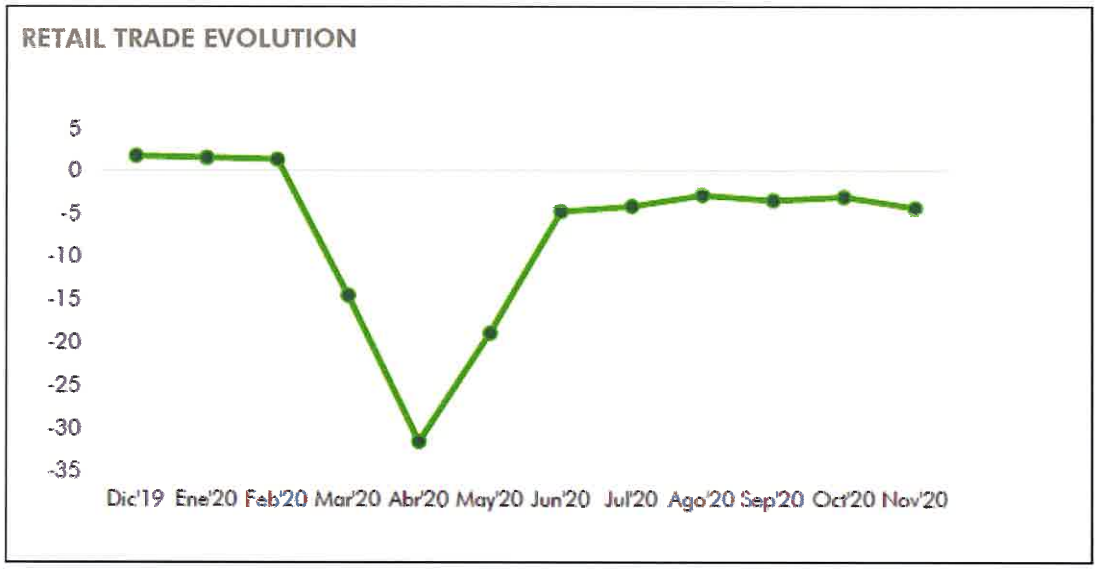
### Retailers

En el tiempo previo a la pandemia de COVID-19, la industria minorista se enfrentaba a uno de sus desafíos más importantes y disruptivos: adaptarse a la nueva realidad en la que el cliente no solo busca comprar productos, sino también vivir experiencias que salten de lo digital al mundo físico y viceversa, una nueva forma de comprar que todavía es un trabajo en progreso.

Antes de la pandemia, se veía a consumidores comparando productos online para comprar o recoger en tienda (lo que en un 25% de los casos genera nuevas ventas), combinando en su experiencia varios mundos, digital y físico.Esta forma de compra complementa la compra tradicional, y la posibilidad de explorar productos en línea permite al cliente comparar precios y ofertas, aumentando la competencia no solo en precios sino en experiencias. La combinación de estas experiencias crea infinitas posibilidades para los minoristas, haciendo que la omnicanalidad sea mucho más que la integración de canales de venta, convirtiéndola en una herramienta para mejorar la experiencia de venta de los clientes en este nuevo entorno.

Sin embargo, la pandemia ha tenido un impacto significativo en los minoristas de todos los sectores y ha creado nuevas formas de comprar.

Las ventas minoristas registraron caídas históricas en marzo y abril (-14,5% y -31,6% según los datos facilitados por el INE). Desde entonces ha habido una tendencia positiva hacia la recuperación, aunque a noviembre de 2020 el Índice de Comercio Minorista estaba un 4,3% por debajo de las cifras de 2019.




*Source: INE*

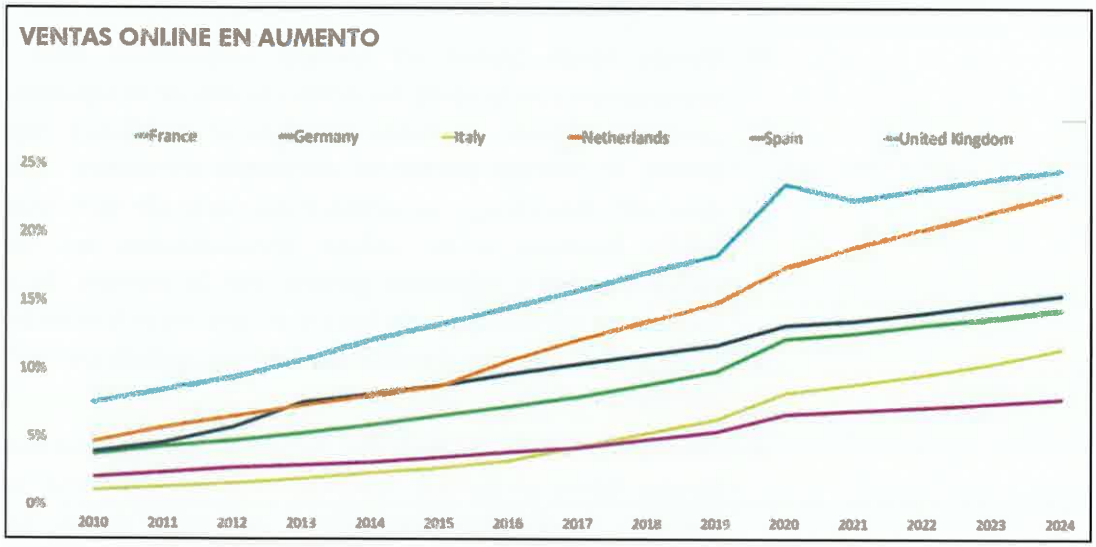
Con la llegada de la vacuna, esperamos una recuperación progresiva, aunque moderada de las ventas debido a la situación económica. Se espera que esta recuperación sea más fuerte en los sectores que más han sufrido por la pandemia, como Ocio y A&B, que se espera que recuperen las cifras de 2019 durante la segunda mitad de 2021.

## E-commerce

Antes de la pandemia de COVID-19, España era uno de los países con menor penetración del comercio electrónico en Europa (c. 5%), especialmente en comparación con los países del norte como Gran Bretaña (16% - 20%), también había habido estudios que mostraban que el 70% de los consumidores preferiría comprar en una tienda física que en la web. Esto probablemente se debió tanto a factores sociológicos como climatológicos, ya que se había observado una baja penetración en los países del sur con un clima más cálido y una mayor cultura de Centro Comercial. Además, del total de ventas de comercio electrónico, solo el 30% correspondió a productos que compiten con marcas de Centro Comercial, ya que la cantidad restante corresponde a productos como transporte aéreo (12,4%), apuestas online (5,8%) así como otros servicios como reservas de hotel. El 96% restante de los 240.000 millones de euros que se gastan anualmente en comercio en España se repartió entre High Street (77%) y Centros Comerciales (19%), con un crecimiento en las ventas de centros comerciales de c. 2,4% en los últimos 10 años.

Sin embargo, la pandemia ha tenido un impacto significativo en el uso del comercio electrónico en todo el mundo. La proporción de compras en línea a compras totales aumentó c. 23% durante 2020 según Euromonitor. Aunque es posible que los niveles de penetración disminuyan en 2021 debido a la disminución del efecto COVID, se espera que el retail online siga creciendo de manera progresiva y constante en los próximos años, pasando del 5.38% en 2019 a cerca de un 8% en 2024 (Euromonitor 2020).

Por ello, los retailers han acelerado sus planes para optimizar sus operaciones, con el fin de potenciar la experiencia omnicanal de sus clientes, buscando una mejor integración entre el mundo online y offline. Los centros comerciales se están adaptando rápidamente activando puntos Click and Collect y agregando tecnología inteligente de control de pisadas para brindar una experiencia de compra más placentera. Por su parte, los minoristas están enfocando su estrategia en potenciar la fidelización de los clientes y optimizar su cartera de tiendas, negociando alquileres y en ocasiones incluso reduciendo su presencia física, para asegurar su supervivencia a largo plazo.




*Fuente: Macroband, Eurostat 2020. Nota: Retail Sales via Mail Order Houses or via Internet (G4791), Claendar and seasonally adjusted.*

El futuro pasa por la adaptación a los nuevos hábitos de consumo para atraer compradores, con la ambición de convertir tanto los centros comerciales como el eje prime del retail en espacios de socialización, pasando por experiencias de compra diferenciadoras, nuevas opciones de ocio y usos mixtos para convertirse en puntos de encuentro atractivos para el Consumidor del siglo XXI.

## El sector High Street: Tendencias

Durante los últimos años, las tendencias de High Street han sido las siguientes:

- **Flagshipping:** los minoristas exigían unidades más grandes en edificios más importantes en áreas prime. Esta tendencia ha prosperado durante décadas en otros países, con ejemplos como la calle Omotesando en Tokio. El mejor ejemplo de ello es la calle Preciados de Madrid, que hace unos años pasó a ser secundaria a la Gran Vía en el proceso de "Flagshipping", ya que en Gran Vía

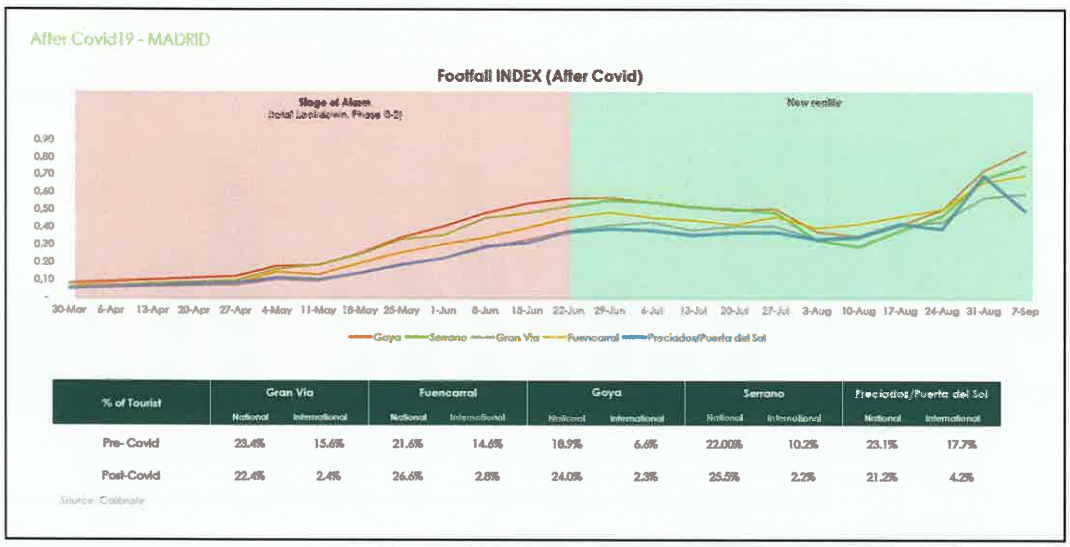
había edificios más grandes e impresionantes. Preciados ahora está reaccionando a esto convirtiendo varios edificios en espectaculares megatiendas. Estas tiendas estaban destinadas a tener una inercia más fuerte y lograr mayores volúmenes de ventas y áreas de captación más fuertes, permitiendo a los minoristas reducir el número de tiendas y, por lo tanto, los gastos, lo que ha resultado útil durante la pandemia.

- **Desde el Parque Comercial al centro de la ciudad:** Los retailers de parques comerciales comenzaron a mirar hacia el centro de la ciudad en busca de nuevos formatos de tiendas. Durante 2017, Ikea abrió en la calle Serrano (y posteriormente en 2018 en Goya) y Decathlon, que es el minorista más ambicioso, abrió tres tiendas ubicadas en la calle Ortega y Gasset, Fuencarral y Princesa. Maisons du Monde y Leroy Merlin también están probando esta tendencia, que tiene el desafío adicional de encontrar unidades lo suficientemente grandes para albergar a esos inquilinos en las áreas de High Street. Durante el cierre de COVID-19, mantener estos altos activos de alquiler ha resultado difícil, e IKEA cerró la tienda de Serrano mientras mantenía Goya.
- **Desde High Street al Centro Comercial:** IKEA estaba llevando su compromiso con la venta minorista omnicanal al siguiente nivel. A medida que continuó abriendo su tienda principal en el enclave high street, también ha puesto en marcha puntos de encuentro en centros comerciales. Este nuevo concepto, Ikea Design, se estaba implementando en formato de quiosco y como tienda boutique y se enfoca principalmente en servicios de asesoría personalizados y asistencia general con la compra de productos IKEA. Este formato es extremadamente flexible ya que normalmente tiene arrendamientos a corto plazo, que han demostrado ser una ventaja para el minorista durante la pandemia.
- **Desde el "Click" al ladrillo:** AliExpress fue el primer mercado online en abrir tiendas físicas en Europa. Además, otras marcas como Jimmy Lion o Hawkers abrieron tiendas tras una exitosa estrategia online. La crisis sanitaria ha enfatizado las ventajas de la omnicanalidad, y solo los minoristas con una estrategia integral sólida han superado la crisis de manera segura.
- **La clave: Logística:** Los operadores logísticos estaban creando una red de pequeños almacenes urbanos e incluso involucrando a las propias tiendas como punto de apoyo logístico. Esta nueva era omnicanal ya estaba obligando a los minoristas a reestructurar sus redes logísticas, tanto en términos de espacios como de procesos, ya que la velocidad y la eficiencia óptimas se estaban volviendo clave para gestionar con éxito el flujo de mercancías. Sin embargo, esta tendencia adquirió una importancia increíble durante el confinamiento, cuando las compras online eran las únicas compras disponibles para productos no esenciales. A pesar del descenso de las ventas, la penetración online en España aumentó significativamente, con un 10% de la población comprando online por primera vez. Los minoristas que no estaban preparados para esta nueva afluencia tuvieron que enfrentarse al desabastecimiento.

- **Bank Flagship Branches:** Los bancos comenzaron a reducir el número de sucursales pequeñas que tenían y a abrir espacios más grandes en áreas cada vez más prime, como una forma de ampliar sus áreas de influencia. La idea era que estos nuevos flagships, como la oficina de Caixa Bank en la Plaza de Colón de Madrid, se ocuparan de asuntos más complicados que no se pueden gestionar online. A pesar de que se consideraron esenciales durante el cierre, el temor al contagio alejó a los clientes de las sucursales bancarias hacia la banca online. Los bancos también han aprovechado para negociar arrendamientos: según la prensa, BBVA ha solicitado recientemente renegociar las rentas de casi la mitad de sus casi 3.000 oficinas en España. Tienen la intención de obtener un descuento de c. El 20% de la renta como ventas digitales evolucionó de un 59,9% en febrero a un 63,2% en junio.
- **Nuevas aperturas:** A pesar del interés en nuevas aperturas, la mayoría de los minoristas continuaron ejecutando sus planes de expansión con precaución durante el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020, tanto en centros comerciales como en High Street, y muy pocos operadores abrían más de 15 nuevas tiendas por año. Los minoristas de moda estaban demostrando ser los más cautelosos, en gran parte debido al aplanamiento de las cifras de ventas en 2018. La pandemia ha afectado fuertemente el plan de expansión de los minoristas, ya que se encuentran en una situación de espera mientras persiste la incertidumbre. No obstante, se han firmado un par de contratos importantes, como la nueva unidad Druni, de más de 800 $m^2$ en la esquina de las calles Velázquez y Goya.

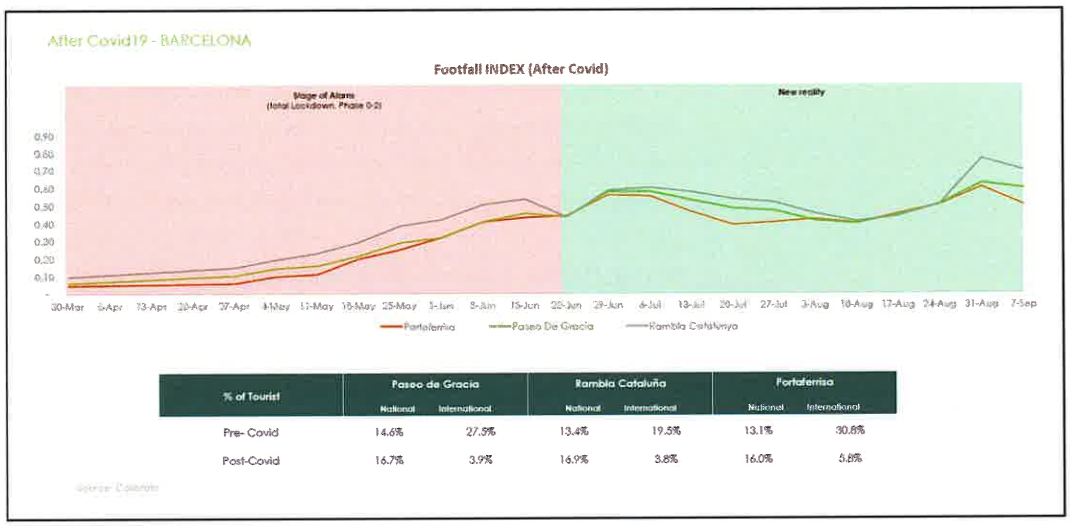
## El sector High Street: Afluencias

La afluencia de público ha aumentado constantemente en Madrid y Barcelona después del confinamiento. Sin embargo, en los meses de vacaciones de verano, la falta de turismo ha pesado significativamente.




| % of Tourist | Gran Vía | | Fuencarral | | Goya | | Serrano | | Preciados/Puerta del Sol | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | National | International | National | International | National | International | National | International | National | International |
| Pre- Covid | 23.4% | 15.6% | 21.6% | 14.6% | 18.9% | 6.6% | 22.00% | 10.2% | 23.1% | 17.7% |
| Post-Covid | 22.4% | 2.4% | 26.6% | 2.8% | 24.0% | 2.3% | 25.5% | 2.2% | 21.2% | 4.2% |

Source: Callejalo



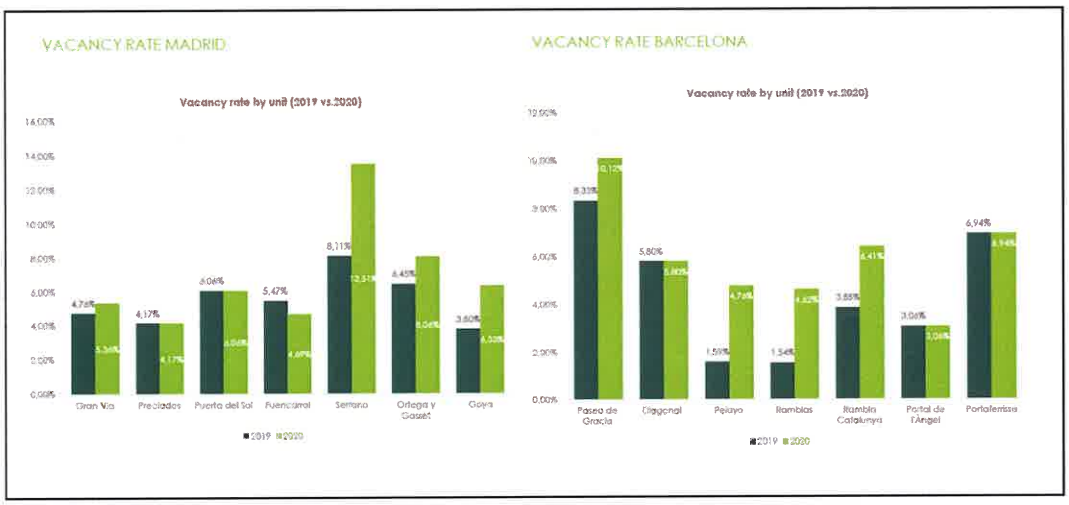

| % of Tourist | Paseo de Gracia | | Rambla Cataluña | | Portaferrisa | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | National | International | National | International | National | International |
| Pre- Covid | 14.6% | 27.5% | 13.4% | 19.5% | 13.1% | 30.8% |
| Post-Covid | 16.7% | 3.9% | 16.9% | 3.8% | 16.0% | 5.8% |

## El sector High Street: Mercado ocupacional local

Debido a las circunstancias atenuantes y a pesar de la moratoria, muchos inquilinos aún se niegan a posponer los alquileres y usan su poder de negociación para exigir carencias. Exigen la renegociación de los contratos en dos direcciones: un fuerte descuento durante meses o un cambio a un modelo de renta puramente variable.

No solo los inquilinos más frágiles están cerrando, sino que también las grandes marcas están aprovechando la oportunidad para limpiar sus carteras, cerrando tiendas secundarias no rentables que permanecieron abiertas por razones reputacionales más que económicas. Por ejemplo, Inditex dio a conocer a la prensa su intención de cerrar entre 1.000 y 1.200 tiendas tras verse obligada a cerrar alrededor del 88% de sus tiendas en todo el mundo durante el confinamiento. Se espera que el coste total de estos cierres supere los 300 millones de euros y se ha presupuestado para 2021.

Por tanto, la vacante ha aumentado en el eje principal de Madrid y Barcelona, aunque no todas las calles han recibido el mismo impacto:

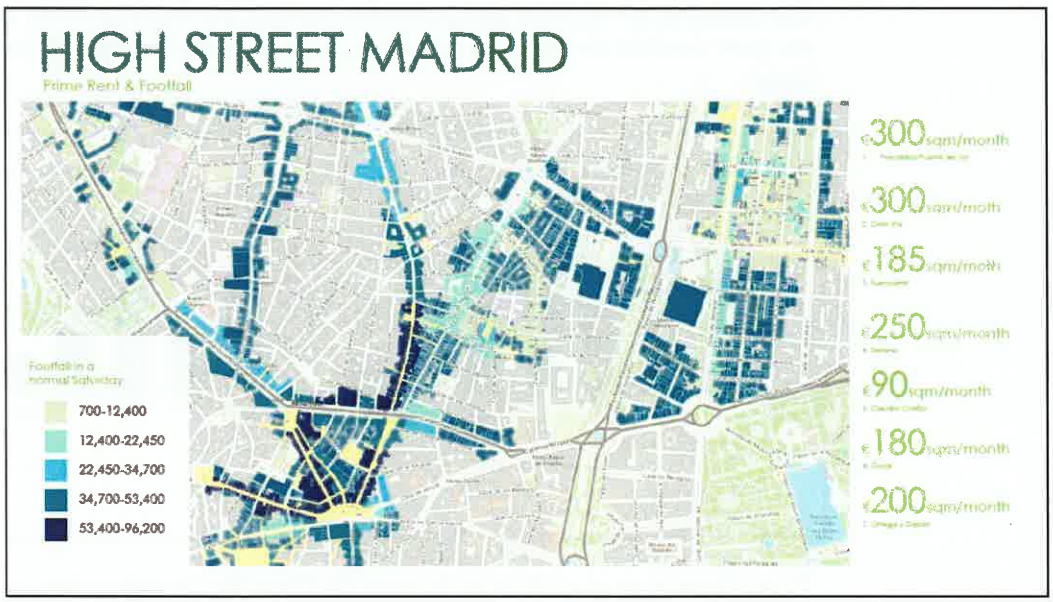



*Source: CBRE Spain*

Como podemos observar en Gran Vía que es donde se ubica el inmueble objeto de valoración la tasa de disponibilidad se sitúa a cierre de 2020 en 5,36% frente al 4,76% de 2019.

## El sector High Street: El mercado de alquiler

Antes de la crisis del COVID-19, los alquileres en High Street dependían únicamente de la ubicación y el tamaño de la unidad:



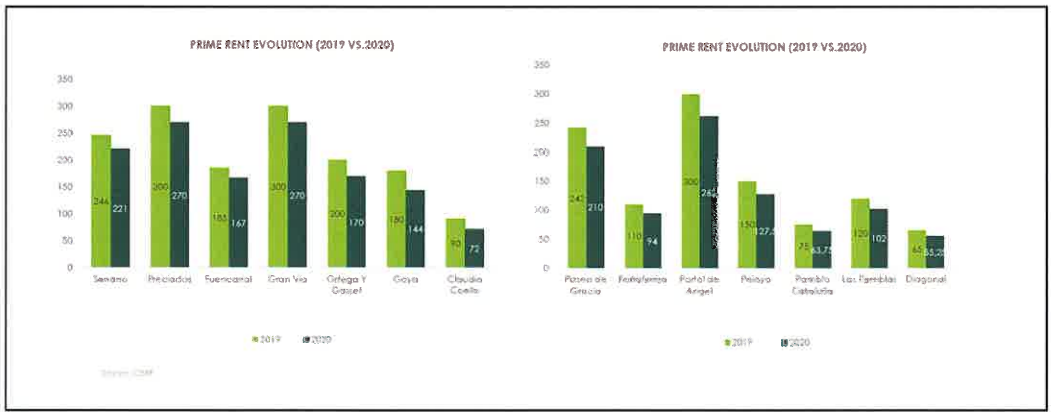

*Source: CBRE Spain*




*Source: CBRE Spain*

La situación de la crisis sanitaria ha repercutido en los contratos de alquiler. A corto plazo, los inquilinos se muestran reacios a firmar contratos largos, incluso en procesos de renegociación de ubicaciones estabilizadas y consolidadas, ya que no saben cuándo se resolverá la crisis. Por lo tanto, esperan contratos de uno o dos años, con un alto componente de renta variable. Las rentas del mercado han disminuido considerablemente, lo que ha llevado a algunos propietarios a preferir esperar en lugar de firmar nuevos contratos apresuradamente, esperando que esta tendencia tenga una vida corta.

Por ejemplo, en el caso de los locales vacíos, las disminuciones del alquiler dependen en gran medida de la ubicación, ya que no todas las calles se han visto afectadas por igual:




Como vemos en el gráfico en la zona de Gran Vía la renta prime se sitúa a finales de 2020cen 270 €/$m^2$/mes frente a los 300 €/$m^2$/mes del 2019.

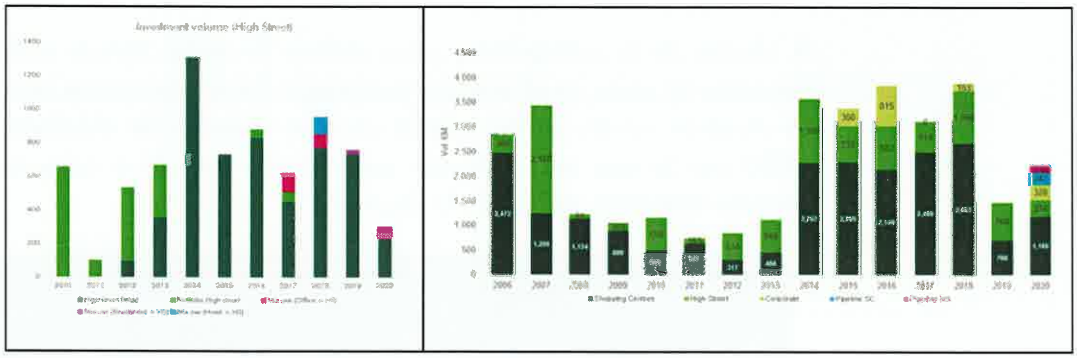
A largo plazo, se espera que el movimiento hacia términos de arrendamiento más flexibles incluya el alquiler por volumen de ventas que podría incluir ventas online como parte de la base de ventas para el cálculo, plazos de arrendamiento más cortos, diferentes opciones de interrupción y cláusulas pandémicas.

## El sector High Street: Inversión

Por primera vez, en 2019 el volumen de inversión en High Street (817M €) superó el volumen de inversión del Centro Comercial (658M €). Además, a principios de 2020, el comercio minorista tenía una fuerte tendencia, con un volumen de inversión total de alrededor de 1.000 millones de euros al primer trimestre de 2020, duplicando el volumen del primer trimestre de 2019, durante el cual el volumen en high street fue de 280 millones de euros.

Sin embargo, después de que se declarara el cierre, el mercado entró en un estado de espera, que se espera que dure hasta la estabilización de la pandemia, ya que podría ser riesgoso asumir si un inquilino va a superar la crisis o no. Sin embargo, las estrategias de inversión a largo plazo de los compradores más activos en este mercado se han mantenido inalteradas, aún quieren incrementar sus carteras, y por ello se han cerrado negocios, como la venta por parte de Grupo Rosales del edificio Velázquez 34, con un total SBA de 7.500 m2 de los cuales c. 850 metros cuadrados son una unidad comercial a nivel del suelo actualmente alquilada a Druni.

Durante 2020 se han realizado 11 transacciones con un volumen total de 333M €.



*Source: CBRE Spain*

## El sector High Street: Yields

| High Street Shops | Dec 19 | Mar 20 | Jun 20 | Sep 20 | Dic 20 | TREND |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Prime | 3.25 % | 3.50 % | 3.50 % | 3.50 % | 3.50 % | ↔ |
| Good Secondary | 4.75 % | 5.25 % | 5.25 % | 5.25 % | 5.50 % | ↔ |

*Source: CBRE Spain.*

La llegada de Covid 19 ha acelerado la tendencia alcista que reflejó el sentimiento de los inversores sobre el riesgo de los activos minoristas, provocando un impacto de +25 puntos en ubicaciones primen y +75 puntos en ubicaciones secundarias alcanzando el 5,50% en el último trimestre de 2020. Se espera que los compradores busquen un elemento de descuento en los precios para reflejar las incertidumbres actuales del mercado.

## Comparables de renta y venta

A efectos de la valoración y para estimar la renta, hemos realizado un estudio del mercado de renta en el entorno analizando las transacciones existentes. Considerando la situación actual, no ha habido un gran volumen de alquileres en la zona durante 2020 por lo que hemos tenido que recurrir no solo a comparables recientes, sino también históricos resultando lo siguiente:

| Comparables de renta | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ref. | Dirección | Inquilino | Superficie aprox ($m^2$) | Mensual (€) | Anual (€) | €/$m^2$/mes | €/$m^2$/mes Planta baja | Fecha |
| 1 | Gran Vía 40-100 | Confidencial | 600-800 | 18.000-22.000 | 220.000-260.000 | 25 | 77 | Q3 2019 |
| 2 | Gran Vía 40-100 | Confidencial | 500-700 | 20.000-25.000 | 250.000-280.000 | 57 | 92 | Q3 2019 |
| 3 | Gran Vía 69 | Burger King | 820 | 37.000 | 444.000 | 45 | 72 | Q2 2018 |
| 4 | Gran Vía 48 | Huawei | 1.800 | 141.667 | 1.700.000 | 79 | 131 | Q3 2018 |
| 5 | Gran Vía 59 | Druni | 647 | 50.000 | 600.000 | 77 | 118 | Q2 2018 |
| 6 | Gran Vía 47 | Tienda Atlético de Madrid | 563 | 40.000 | 480.000 | 71 | 85 | Q3 2017 |
| 7 | Gran Vía 68 | Sabadell | 780 | 40.000 | 480.000 | 51 | 97 | Q3 2017 |
| 8 | Gran Vía 27 | Douglas | 802 | 83.333 | 1.000.000 | 104 | 205 | Q12020 |
| 9 | Gran Vía 39 | Primor | 1.318 | 166.666 | 2.000.000 | 126 | 227 | Q42019 |

De acuerdo con el estudio de mercado de alquiler realizado observamos como las rentas en planta baja oscilan entre los 72-227 €/$m^2$/mes. Ahora bien, hemos de tener en cuenta las dimensiones de los locales, así como su ubicación y distribución, lo cual determina el mayor o menor atractivo de los mismos, y consecuentemente, la mayor o menor renta.

Analizando estos extremos, a efectos de valoración, y siguiendo la distribución recogida en el apartado de "Superficies" hemos asignado a la planta baja las siguientes rentas: el local 1 tiene asignados 95 €/$m^2$/mes, el local 3 tiene 121.51 €/$m^2$/mes y, por último, el local 4 tiene 59.94 €/$m^2$/mes.

Por lo que respecta al Local 6, destinado a la actividad de oficinas, concretamente considerando que como potencial inquilino podría entrar el sector público, hemos realizado también un estudio del mercado de alquiler en la zona pudiendo señalar los siguientes comparables.

| Dirección | Inquilino | Superficie aprox ($m^2$) | €/$m^2$/mes | Fecha |
|---|---|---|---|---|
| Chamberí | Sector Público | 3.000 – 4.000 | 22 - 25 | Q42017 |
| Castellana 280 | Comunidad de Madrid - Salud | 7.785 | 36 | Q42020 |

En cuanto a los comparables de oficinas referenciados hay que destacar que para encontrar testigos de tamaño similar al Local 6 hemos tenido que ampliar el horizonte temporal, como en el caso del retail, y acudir a comparables históricos.

Tras analizar el mercado y teniendo en cuenta las características del inmueble objeto de valoración hemos concluido que la renta debe situase en torno a los 26 €/m²/mes, pues su ubicación y características no son tan buenas como las de los comparables referenciados, pero también tenemos que tener en cuenta que el primer comparable es de 2017, por lo que ya solo por el efecto de la inflación podemos sostener que se sitúe por encima.

Asimismo, a efectos de valoración, hemos realizado un estudio de las transacciones de venta acontecidas en la zona. Hay que señalar que, como sucede con los comparables de renta, como consecuencia de la situación originada por la pandemia, no ha habido un gran volumen de transacciones en la zona de referencia en el último año y las que han acaecido se corresponden con locales que no consideramos comparables, lo que nos ha llevado a tener que basarnos en comparables históricos. Así, a continuación, las recogemos:

| Comparables de venta | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dirección | Superficie aprox (m²) | Precio (€) | €/m² | Yield | Fecha |
| Gran Vía 30 | > 1.500 | 75.000.000 | 16.741 | n.d | Q2 2018 |
| Gran Vía 50-70 | 800-1.500 | 21.000.000 | 16.667 | < 4,00% | Q2 2018 |
| Gran Vía 43 | > 1.500 | 30.150.000 | 11.691 | n.d | Q42018 |
| Castellana 83-85 | 17.351 | 150.000.000 | 8.645 | < 3,50 % | Q3 2016 |

Hemos incluido el comparable de Castellana 83-85, ya que, aunque se trata de una transacción antigua, fue un proyecto similar en cuanto a que nos encontramos en presencia de un activo de gran volumen y que necesita reforma. La mayor diferencia con el activo objeto de valoración es que se encontraba arrendado al Corte Inglés con un contrato de 5 años de duración (los tres primeros de obligado cumplimiento). También hay que señalar que la zona, en el momento de la transacción era, como hoy, principalmente de oficinas y en términos de retail, se encontraba históricamente dominada por el corte inglés hasta la apertura de la flagship de Zara un año después. En definitiva, consideramos que este comparable debería ser inferior a nuestra estimación de valor de mercado debido a la ubicación y antigüedad de la transacción.

Teniendo en cuenta lo señalado en cuanto a Castellana 83-85 y que los otros tres testigos referenciados en la tabla precedente son de dimensiones inferiores a la propiedad objeto de valoración, así como ponderando las demás características de los activos, y considerando la representatividad del Edificio España y la reconversión futura de la zona gracias a las obras de Plaza España y la peatonalización de la Gran Vía estimamos razonable y justificado establecer un valor unitario en torno a 10.000-

12.000 €/m² y una rentabilidad de salida inferior al 4%.

## Estimación de ERV

A efectos de establecer las rentas de mercado de los grupos, hemos tenido en cuenta para cada unidad, la distribución en las plantas, la superficie total y la zona del edificio en que se encuentran según el proyecto recogido en planos aportados por el cliente, el cual como hemos señalado es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones.

| Estimación ERV | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zona | Dirección | Superficie Total m² | Mensual (€) | Anual (€) | €/m²/mes | €/m²/mes Planta baja |
| Gran Vía-Plaza España | Local 1 | 5.102,27 | 291.667 | 3.500.000 | 57.16 | 95 |
| Plaza España-Princesa | Local 3 | 1.109,88 | 83.333 | 1.000.000 | 75.08 | 121.51 |
| Plaza España-Princesa | Local 4 | 3.361,94 | 125.000 | 1.500.000 | 37.18 | 59.94 |
| Trasera del edificio | Local 6 | 4.211,40 | 111.602 | 1.339.225 | 26.50 | n.a |
| | Total | | | 7.339.225,20 | | |

### Gran Vía – Plaza de España

**Local 1**: se puede considerar el mejor local del inmueble por su localización en esquina con fachada hacia la Gran Vía. Se encuentra distribuido en cuatro plantas. En cuanto a los comparables referenciados, los que encontramos más alineados son los siguientes:

- Gran Vía 48: Local en esquina, con buena visibilidad, distribuido en tres plantas, pero tenemos que tener en cuenta que tiene una distribución más homogénea, comercialmente más atractiva, una superficie menor y mejor ubicación.
- Gran Vía 27: Local en esquina con muy buena visibilidad, distribuido en planta baja y planta sótano. Es más pequeño y su ubicación es mejor.
- Gran Vía 39: Local distribuido en tres plantas, baja, primera y sótano, con fachada pequeña, mejor ubicación, pero de menores dimensiones en comparación con el local objeto de valoración.

De conformidad con ello estimamos razonable para el Local 1 del activo una renta en planta baja de 95 €/m²/mes. Esta renta €/m²/mes es inferior a la de los comparables señalados, pero debemos tener en cuenta también la renta anual. En este sentido, consideramos que una renta de 3.500.000 € al año es razonable para dicha unidad, ya que sería muy complicado encontrar un operador dispuesto a pagar una renta superior.

Además, el cliente nos ha evidenciado negociaciones avanzadas en esos niveles de renta y, a efectos de valoración, hemos considerado una aportación por parte de la propiedad de 3.250.000 €, lo que justifica también que se alcancen esos niveles de renta global.

### Plaza de España – Princesa

**Local 3:** Se trata del local colindante con el Local 4, distribuido en dos plantas, baja y entresuelo. Por lo que respecta a los comparables, podemos considerar como mejores comparables los mismos que en el caso del Local 1. No obstante, hemos de tener en cuenta, que la ubicación del Local 3 es peor, con fachada a Plaza España-Princesa y entrada por la trasera del edificio, lo que disminuye su atractivo comercial, por ello y considerando su tamaño, consideramos razonable como máximo la renta unitaria establecida en la valoración (121.51 €/m²/mes), lo que se traduce en una renta anual de 1.000.000 €. En cuanto a este local el cliente nos ha evidenciado negociaciones avanzadas que hemos asumido como ciertas considerando una aportación por parte del cliente de 1.600.000 €.

**Local 4:** Local distribuido en tres plantas entresuelo, baja y primera localizado en esquina, con fachada hacia la calle Princesa y a la Plaza de España. En este caso, basándonos, principalmente, en el comparable de Huawei (Gran Vía 48) cuya renta anual asciende a 1.700.000 € nos permite justificar la renta. La renta anual establecida para el Local 4 es de 1.500.000 € la cual se sitúa por debajo de lo que paga Huawei que es mejor local, aunque las dimensiones del Local 4 son muy superiores.

En este caso se nos han evidenciado también negociaciones avanzadas por parte del cliente que hemos asumido como ciertas, considerando una aportación por parte del cliente de 1.650.000€.

### Trasera del edificio

**Local 6:** A efectos de valoración y teniendo en cuenta que el Local 6 no tiene entrada desde Plaza España, sino que la tiene por detrás del Edificio y que se distribuye únicamente en planta primera y segunda, podemos decir que el atractivo comercial es muy limitado, por lo que hemos considerado como potencial actividad oficinas, en línea con la estrategia del cliente, pensando como potencial inquilino en empresas del sector público, que consideramos podría estar interesado dada la representatividad del edificio, la zona y las buenas comunicaciones. En este caso para todas las plantas se han considerado 26,50 €/m²/mes (1.339.225 € anuales), situándose dicha renta unitaria un poco por encima del comparable localizado en Chamberí antes referenciado, la cual es mejor zona de oficinas, pero debiendo considerar que este cierre tuvo lugar en 2017.

Para este local, a efectos de valoración, hemos estimado una aportación por parte del cliente para la implantación del inquilino de 1.895.130 €, lo que equivale a unos 450 €/m².

# CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

## Principales Factores de Valoración

### Positivos

- Edificio representativo
- Buenas comunicaciones
- Buena ubicación
- La reconversión de la zona con la reforma de la Plaza de España y peatonalización de la Gran Vía.

### Negativos

- La dimensión y distribución del inmueble
- Existen otros tramos comerciales más atractivos a día de hoy.
- Reducción planes de expansión de los retailers que buscan tener menos tiendas, siendo las que abren más emblemáticas, siendo más exigentes a la hora de seleccionar los locales comerciales en que implantar aquellas.
- Modificación de las condiciones contractuales que demandan los retailers en línea con el punto anterior, lo cual ralentiza la comercialización.
- Incertidumbre sobre el impacto comercial que tendrán las obras de Plaza de España.
- Aumento de la tasa de disponibilidad en Madrid, situándose la tasa de disponibilidad en Gran Vía en un 5.34%.
- Incertidumbre derivada de la crisis originada por el Covid, que ha afectado más significativamente a los sectores de retail y turístico.

## Método de Valoración

Para la obtención del Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado la metodología del Descuento de Flujos de Caja (DCF).

El descuento de flujos de caja es una técnica de modelización financiera donde se realizan distintas proyecciones en relación a la futura generación de caja que puede dar el activo. Estas estimaciones incluyen las condiciones futuras de mercado que puedan afectar a la oferta, la demanda, los ingresos, costes y el potencial riesgo.

El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Para el cálculo del valor de salida del inmueble en el último año del estudio de los flujos de caja (DCF), se aplicará el método de capitalización directa sobre los ingresos netos esperados en el año siguiente al último del DCF a una tasa apropiada para este tipo de activos considerada estable en el largo plazo.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

En la práctica, la tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo que entraña la inversión. En términos de nuestra metodología, esto reflejaría el riesgo que conllevan las hipótesis adoptadas. Las variables claves del "Método del Descuento de Flujos de Caja" son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad "objetivo" utilizada para descontar los flujos de caja.

Consideramos que éste es el método que mejor se ajusta al análisis que haría un potencial inversor, el que mejor refleja el valor del activo objeto de estudio.

## Parámetros de la valoración

| Resumen parámetros de valoración | |
|---|---|
| Superficie Bruta Alquilable (m²) | 13.785 |
| Renta de Mercado bruta anual (€) | 7.339.225 |
| Rentabilidad año 1 | -4,74 % |
| Rentabilidad año 2 | 2,09 % |
| Rentabilidad año 3 | 4,15 % |
| TIR | 5,75 % |
| Exit Yield: | 3,5% |
| Valor de Mercado (€) | 164.850.000 |
| Valor unitario €/m² | 11.958 |

En cuanto a los gastos de comunidad y el IBI hemos estimado, siguiendo las indicaciones del cliente, 260.000€/año de IBI y 24.954 €/año de gastos de comunidad. En cuanto a la política de repercusión de gastos una vez arrendados los locales, basándonos en estándares de mercado y en las condiciones que el cliente nos ha evidenciado están acordando en las negociaciones que tienen avanzadas, hemos considerado que al Local 1 no se le repercuten gastos, mientras que a los demás locales se les repercuten los gastos de comunidad. Suponemos que el IBI no se repercute en ningún caso.

Adicionalmente a las aportaciones para la implantación de los inquilinos antes comentadas, hemos considerado el capex provisto por el cliente y que asciende a 1.050.000€ para instalaciones generales y división de locales. Asimismo, en concepto de capex hemos considerado los 556.000 € que el cliente se compromete a aportar en el Convenio celebrado con el Ayuntamiento para mejorar el entorno del Edificio/Plaza España.

En cuanto a la rentabilidad del año 1, es negativa como consecuencia de las obras y la inversión de Capex durante el primer año.

Finalmente, para concluir, teniendo en cuenta las transacciones de alquiler que se observan en el entorno y que actualmente hay cierta incertidumbre sobre el mayor atractivo que puede llegar a tener este tamo tras las obras de la plaza de España, así como las demás características del inmueble objeto de valoración estimamos razonable un valor de 164.850.000 €, lo cual se traduce en un valor unitario de 11.958 €/m².

# OPINIÓN DE VALOR

## Valor de Mercado

Nuestra opinión del valor de mercado del inmueble a fecha de valoración es de:

**164.850.000 €**

**(CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CIENCUENTA MIL EUROS)**

**excluido IVA**

**(11.958 €/m²)**

# A

# PLANOS FACILITADOS POR EL CLIENTE

CBRE

SUPERFICIE CONSTRUIDA BRUTA PARA LOCALES COMERCIALES en m²s con el siguiente criterio:

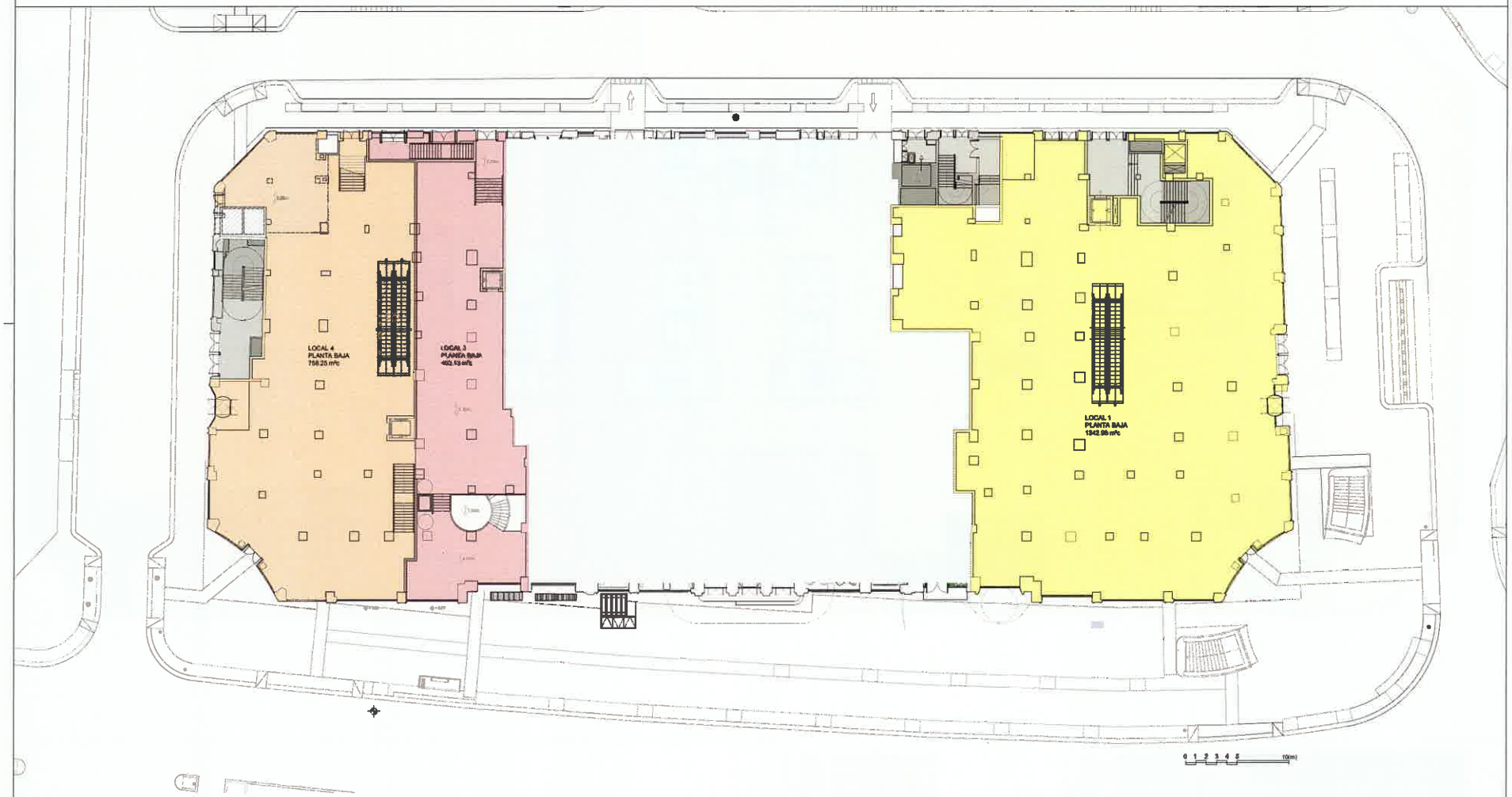
- Cara exterior de muros de cerramiento exterior del Local.
- Eje de muros de separación con Locales colindantes.
- Cara exterior de Muros de separación con espacios comunes. En este sentido se considera espacio común partido de comunicación, patinillos con instalaciones comunes o de terceros, vestíbulos de independencia que tengan su evacuación exterior o demás del cual objeto de arrendamiento, otros locales o el tanque...
- Se considera incluidas dentro de la superficie de arrendamiento la superficie de los vestíbulos de independencia previos a pasillos o escaleras de evacuación que sean exclusivos para resolver la evacuación del Arrendatario.

| PLANTA | LOCAL 1 | LOCAL 3 | LOCAL 4 |
|---|---|---|---|
| SEGUNDA | | | |
| PRIMERA | 2056.99 | | 1905.75 |
| BAJA | 1342.96 | 403.13 | 758.25 |
| ENTRESUELO | | 706.75 | 697.94 |
| SOTANO 1 | 1702.32 | | |
| SOTANO 2 | | | |
| TOTAL | 5102.27 | 1109.88 | 3361.94 |

MEDICIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS en m²s siguiendo el criterio Estandar ASO 2010:

Nota: se ha comprobado el criterio de medición de zonas comunes y terceros verificados con el criterio de superficie construida para locales comerciales para evitar sensibilidad dentro la superficie de espacios de marca.

| PLANTA | AREA BRUTA EXTERIOR (m²s) | AREA ALQUILABLE = ABE-HV | ZONAS COMUNES DE PLANTA | | ZONAS COMUNES DE EDIFICIO | | HUECOS VERTICALES (Hv) | | MÓDULOS LOCAL 6 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CIRCULAC. | INSTALAC. | CIRCULAC. | INSTALAC. | ASCENSOR | INSTALAC. | AREA MÓDULOS | AREA NETA |
| SEGUNDA | 4374.65 | 4327.41 | 62.95 | | 65.52 | 184.51 | 9.52 | 37.72 | 4014.43 | 3806.05 |
| PRIMERA | 4332.16 | 4294.03 | 80.39 | | 53.93 | | 9.20 | 28.93 | 196.97 | 162.60 |
| BAJA | 2701.30 | 2669.96 | 104.68 | | 60.94 | | 10.23 | 21.11 | | |
| ENTRESUELO | 1479.53 | 1457.03 | 30.29 | | 22.05 | | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 1 | 2176.71 | 2154.21 | 18.99 | | 253.30 | 179.60 | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 2 | 874.33 | 845.26 | | | 154.33 | 690.93 | 11.21 | 17.86 | | |
| TOTAL | 15938.68 | 15747.90 | 319.39 | | 609.07 | 870.53 | 60.54 | 128.34 | 4211.40 | 3968.65 |




| Modificación | Fecha | Sustituye |
|---|---|---|

Arquitecto

VEGA Y SERRANO
ARQUITECTURA & RETAIL

C/Velázquez 15, 2º izq._ 28001 Madrid _ www.vegayserrano.com

Propiedad

INBEST SOCIMI

Proyecto

Local comercial Edificio España
C/Plaza de España 19 (Gran vía 86)
28013 Madrid

| Escala | Fecha proyecto | Fecha impresión |
|---|---|---|
| 1/200_A1<br>1/400_A3 | Enero<br>2021 | 25.01.2021 |

| Nº Proyecto | Autor | Revisado |
|---|---|---|
| 67.18 | VyS | |

Plano

Planta baja_P00
LOCALES-VERSION V12b

Nº Plano

V12.00

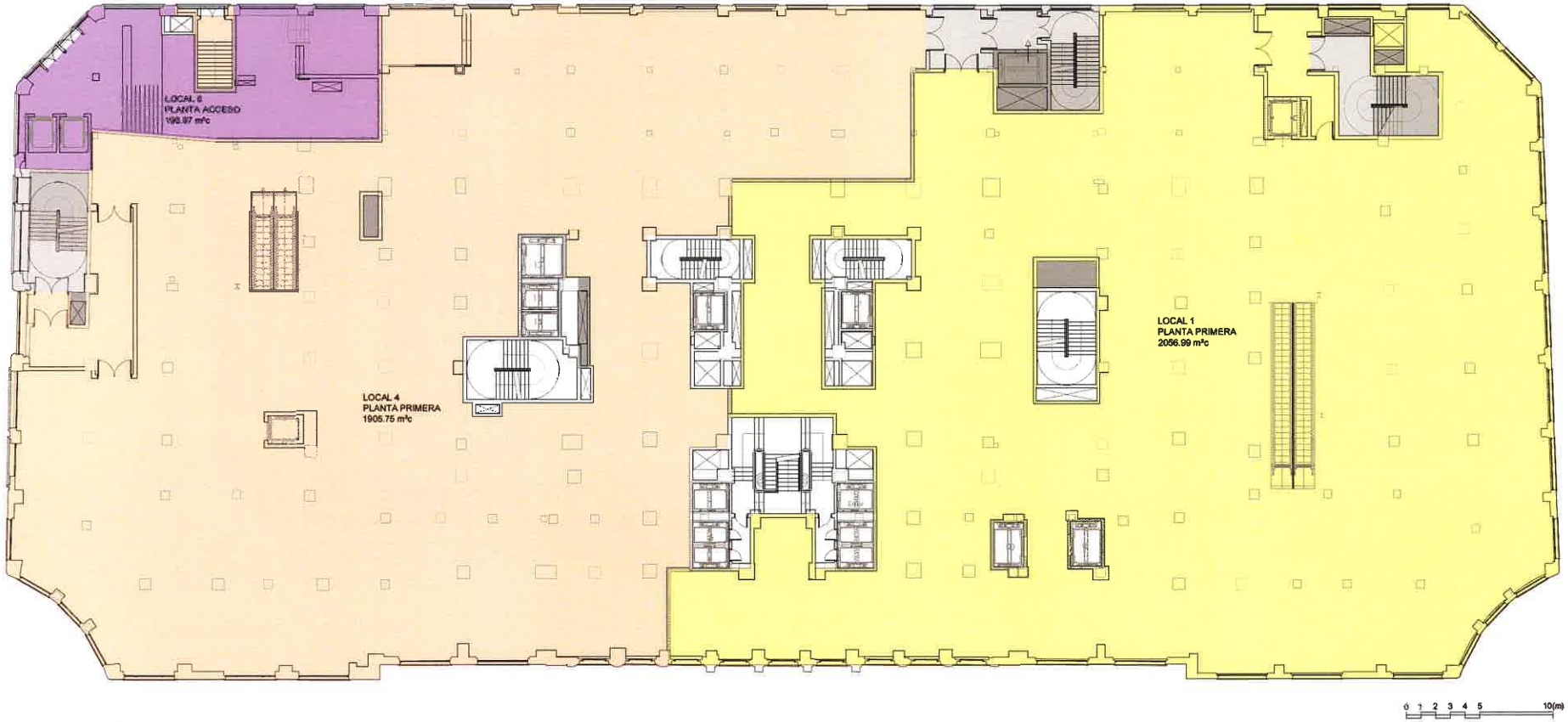
SUPERFICIE CONSTRUIDA BRUTA PARA LOCALES COMERCIALES en m²c con el siguiente criterio:

- Cara exterior de muros de cerramiento exterior del Local.
- Eje de muros de separación con Locales colindantes.
- Cara externa de fábrica de separación con espacios comunes. En este sentido se considera espacio común pasillos de comunicación, patinillos con registros comunes o de locales, vestíbulos de independencia, que incluyan su evacuación respecto a elementos del Local objeto de arrendamiento, otros locales o el hotel,...
- Sin perjuicio de lo incluido dentro de la superficie de arrendamiento la superficie de los vestíbulos de independencia previos a puertas o escaleras de evacuación que sean exclusivos para resolver la evacuación del Arrendatario.

| PLANTA | LOCAL 1 | LOCAL 3 | LOCAL 4 |
|---|---|---|---|
| SEGUNDA | | | |
| PRIMERA | 2056.99 | | 1905.75 |
| BAJA | 1342.96 | 403.13 | 758.25 |
| ENTRESUELO | | 706.75 | 697.94 |
| SOTANO 1 | 1702.32 | | |
| SOTANO 3 | | | |
| TOTAL | 5102.27 | 1109.88 | 3361.94 |

MEDICION DE ESPACIOS DE OFICINAS en m²c siguiendo el criterio Estandar ASO 2014.
Notas: se ha computabilizado el cobro de medición de zonas comunes y huecos verticales con el criterio de asignar los costes proporcionales para locales comerciales aunque en contestación debe la superficie de despacho de muros.

| PLANTA | AREA BRUTA EXTERIOR (ABE) | AREA ALQUILABLE = ABE-MV | ZONAS COMUNES DE PLANTA | | ZONAS COMUNES DE EDIFICIO | | HUECOS VERTICALES (HV) | | MÓDULOS LOCAL 6 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CIRCULAC. | INSTALAC. | CIRCULAC. | INSTALAC. | ASCENSOR | INSTALAC. | AREA MODULO | AREA NETA |
| SEGUNDA | 4374.65 | 4327.41 | 62.95 | | 65.52 | 184.51 | 9.52 | 37.72 | 4014.43 | 3606.05 |
| PRIMERA | 4332.16 | 4294.03 | 80.39 | | 53.93 | | 9.20 | 26.93 | 196.97 | 162.60 |
| BAJA | 2701.30 | 2669.96 | 104.68 | | 60.94 | | 10.23 | 21.11 | | |
| ENTRESUELO | 1479.53 | 1457.03 | 30.29 | | 22.05 | | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 1 | 2176.71 | 2154.21 | 18.99 | | 253.30 | 179.60 | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 2 | 874.33 | 845.26 | | | 154.33 | 690.93 | 11.21 | 17.86 | | |
| TOTAL | 15938.68 | 15747.90 | 319.39 | | 609.07 | 870.53 | 60.54 | 128.34 | 4211.40 | 3968.65 |




| Modificación | Fecha | Sustituye |
|---|---|---|
| | | |

Arquitecto

VEGA Y SERRANO
ARQUITECTURA & RETAIL

C/Velázquez 15, 2ºIzq_ 28001 Madrid _ www.vegayserrano.com

Propiedad

INBEST SOCIMI

Proyecto

Local comercial Edificio España
C/Plaza de España 19 (Gran vía 86)
28013 Madrid

| Escala | Fecha proyecto | Fecha impresión |
|---|---|---|
| 1/150_A1<br>1/300_A3 | Enero 2021 | 25.01.2021 |
| Nº Proyecto | Autor | Revisado |
| 67.18 | VyS | |

Plano

Planta primera_P01
LOCALES-VERSION L12b

Nº Plano

V12.01

SUPERFICIE CONSTRUIDA BRUTA PARA LOCALES COMERCIALES en m²c con el siguiente criterio:

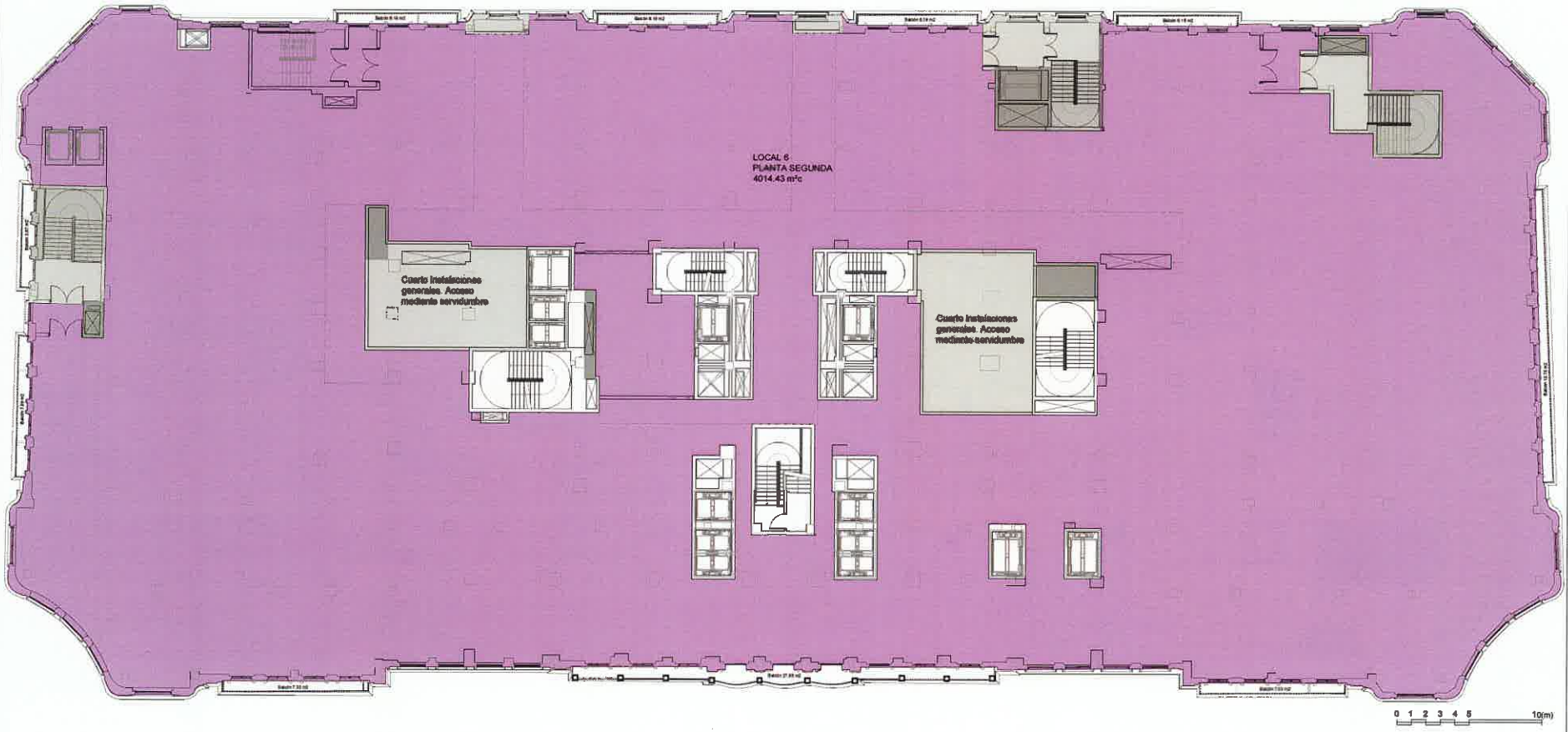
- Cara exterior de muros de cerramiento exterior del Local.
- Eje de muros de separación con Locales colindantes.
- Cara exterior de Muros de separación con espacios comunes. En este sentido se considera espacio común pasillos de comunicación, pasillos con instalaciones comunes o de tensiones, vestíbulos de independencia que tengan su encuentro mayoría además del Local objeto de arrendamiento, otros locales o el hotel, ...
- Se considera incluidos dentro de la superficie de arrendamiento la superficie de los vestíbulos de independencia previos a pasillos o escaleras de evacuación que sean exclusivos para resolver la evacuación del Arrendatario.

| PLANTA | LOCAL 1 | LOCAL 3 | LOCAL 4 |
|---|---|---|---|
| SEGUNDA | | | |
| PRIMERA | 2056.99 | | 1905.75 |
| BAJA | 1342.96 | 403.13 | 758.25 |
| ENTRESUELO | | 706.75 | 697.94 |
| SOTANO 1 | 1702.32 | | |
| SOTANO 2 | | | |
| TOTAL | 5102.27 | 1109.88 | 3361.94 |

MEDICIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS en m²c siguiendo el criterio Eplanter ASO 2014:

Nota : se ha cumplimentado el criterio de medición de zonas comunes y huecos verticales con el criterio de superficie construida para locales comerciales para evitar contaminar desde la superficie de espacio de muros.

| PLANTA | ÁREA BRUTA EXTERIOR (ABE) | ÁREA ALQUILABLE = ABE-HV | ZONAS COMUNES DE PLANTA | | ZONAS COMUNES DE EDIFICIO | | HUECOS VERTICALES (HV) | | MODULOS LOCAL 6 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CIRCULAC. | INSTALAC. | CIRCULAC. | INSTALAC. | ASCENSOR | INSTALAC. | AREA MODULO | AREA NETA |
| SEGUNDA | 4374.65 | 4327.41 | 62.95 | | 65.52 | 184.51 | 9.52 | 37.72 | 4014.43 | 3808.05 |
| PRIMERA | 4332.16 | 4294.03 | 80.39 | | 53.93 | | 9.20 | 28.93 | 196.97 | 162.60 |
| BAJA | 2701.30 | 2669.96 | 104.68 | | 60.94 | | 10.23 | 21.11 | | |
| ENTRESUELO | 1479.53 | 1457.03 | 30.29 | | 22.05 | | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 1 | 2176.71 | 2154.21 | 18.99 | | 253.30 | 179.60 | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 2 | 874.33 | 845.26 | | | 154.33 | 690.93 | 11.21 | 17.86 | | |
| TOTAL | 15938.68 | 15747.90 | 319.39 | | 609.07 | 870.53 | 60.54 | 128.34 | 4211.40 | 3968.65 |




| Modificación | Fecha | Sustituye |
|---|---|---|

Arquitecto

VEGA Y SERRANO
ARQUITECTURA & RETAIL

C/Velázquez 15, 2º Izq., 28001 Madrid _ www.vegaysserrano.com

Propiedad

INBEST

Proyecto

Local comercial Edificio España
C/Plaza de España 19 (Gran vía 86)
28013 Madrid

| Escala | Fecha proyecto | Fecha impresión |
|---|---|---|
| 1/150_A1<br>1/300_A3 | Enero<br>2021 | 25.01.2021 |

| Nº Proyecto | Autor | Revisado |
|---|---|---|
| 67.18 | VyS | |

| Plano | Nº Plano |
|---|---|
| Planta Segunda_P02<br>LOCALES-VERSION V12b | V12.02 |

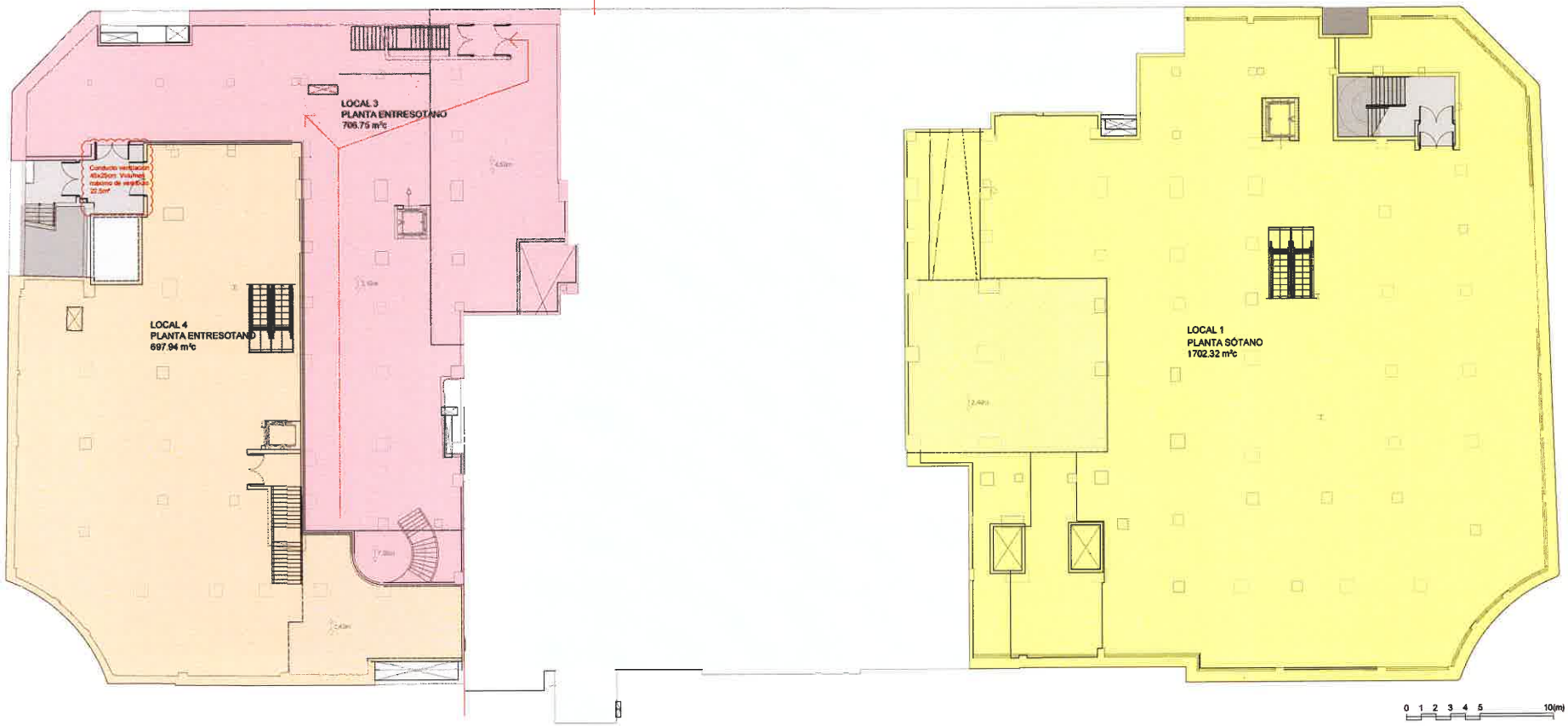
SUPERFICIE CONSTRUIDA BRUTA PARA LOCALES COMERCIALES en m²c con el siguiente criterio:

- Eje exterior de marco de cerramiento exterior del Local.
- Eje de marca de separación con Locales colindantes.
- Eje exterior de Marco de separación con espacios comunes. En este sentido se considera espacio común pasillos de comunicación, patinillos con instalaciones comunes o de tapiceros, vestíbulos de independencia que tengan su evacuación tasada además del Local objeto de arrendamiento, otros locales o el hotel, ...
- Se considera incluidos dentro de la superficie de arrendamiento la superficie de los vestíbulos de independencia previos a pasillos o escaleras de evacuación (no sean exclusivos para resolver la evacuación del Arrendatario.

| PLANTA | LOCAL 1 | LOCAL 3 | LOCAL 4 |
|---|---|---|---|
| SEGUNDA | | | |
| PRIMERA | 2056.99 | | 1905.75 |
| BAJA | 1342.96 | 403.13 | 758.25 |
| ENTRESUELO | | 706.75 | 697.94 |
| SOTANO 1 | 1702.32 | | |
| SOTANO 2 | | | |
| TOTAL | 5102.27 | 1109.88 | 3361.94 |

MEDICIÓN DE ESPACIOS DE OFICINAS en m²c siguiendo el criterio Estandar AEO 2014:
Nota: se ha compatibilizado el criterio de medición de zonas comunes y huecos verticales con el criterio de superficie construida para locales comerciales para evitar contabilizar doble la superficie de espesor de muros.

| PLANTA | ÁREA BRUTA EXTERIOR (ABE) | ÁREA ALQUILABLE = ABE-HV | ZONAS COMUNES DE PLANTA | | ZONAS COMUNES DE EDIFICIO | | HUECOS VERTICALES (HV) | | MÓDULOS LOCAL 6 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CIRCULAC. | INSTALAC. | CIRCULAC. | INSTALAC. | ASCENSOR | INSTALAC. | ÁREA MÓDULO | ÁREA NETA |
| SEGUNDA | 4374.65 | 4327.41 | 62.95 | | 65.52 | 184.51 | 9.52 | 37.72 | 4014.43 | 3806.05 |
| PRIMERA | 4332.16 | 4294.03 | 80.39 | | 53.93 | | 9.20 | 28.93 | 196.97 | 162.60 |
| BAJA | 2701.30 | 2669.96 | 104.68 | | 60.94 | | 10.23 | 21.11 | | |
| ENTRESUELO | 1479.53 | 1457.03 | 30.29 | | 22.05 | | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 1 | 2176.71 | 2154.21 | 18.99 | | 253.30 | 179.60 | 10.19 | 12.31 | | |
| SOTANO 2 | 874.33 | 845.26 | | | 154.33 | 690.93 | 11.21 | 17.86 | | |
| TOTAL | 15938.68 | 15747.90 | 319.39 | | 609.07 | 870.53 | 60.54 | 128.34 | 4211.40 | 3968.65 |




| Modificación | Fecha | Sustituye |
|---|---|---|

Arquitecto

VEGA Y SERRANO
ARQUITECTURA & RETAIL

C/Velázquez 15, 2º Izq., 28001 Madrid _ www.vegayserrano.com

Propiedad

INBEST

Proyecto

Local comercial Edificio España
C/Plaza de España 19 (Gran vía 86)
28013 Madrid

| Escala | Fecha proyecto | Fecha Impresión |
|---|---|---|
| 1/150_A1<br>1/300_A3 | Enero<br>2021 | 25.01.2021 |

| Nº Proyecto | Autor | Revisado |
|---|---|---|
| 67.18 | VyS | |

| Plano | Nº Plano |
|---|---|
| Planta Sotano y Entre Sot LOCALES-VERSION V12b | V12.99 |

INBEST
SOCIMI

# SAVILLS
# AGUIRRE NEWMAN

# INFORME & VALORACIÓN

## INBEST PRIME ASSETS, S.L.

**FEBRERO 2021**

savills
AGUIRRE NEWMAN

www.savills-aguirrenewman.es

**Confidencial**

# Índice


| | |
|---|---|
| 1.0 | Instrucciones y objeto de trabajo |
| 2.0 | Base de valoración |
| 3.0 | Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales |
| 4.0 | Metodologías de Valoración |
| 5.0 | Confidencialidad y Limitaciones |
| 6.0 | Valor de mercado |
| 7.0 | Análisis de la cartera |

| | |
|---|---|
| Anexo I | Principios generales de Valoración RICS |
| Anexo II | Informes de mercado |

INBEST
SOCIMI

# 1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

savills
AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

# 1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

25 de febrero de 2021

**Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.**
Pº de la Castellana, 81, 2ª Planta
28046 Madrid
Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

**INBEST PRIME ASSETS, S.L.**
Calle Serrano 57, 4ª Planta
28006, Madrid
España

A la atención de Dª. Ana Granado,

**PROPIEDADES:** Local Comercial y Edificio Oficinas Anexo Calle Colón 1 y 7, Valencia y Edificio Comercial Calle Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria

- Conforme a los términos de contratación acordados el 16 Febrero de 2021 entre Inbest Prime Assets, S.L. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. (en adelante Savills Aguirre Newman); con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 31 de diciembre de 2020 de la cartera inmobiliaria propiedad de Inbest Prime Assets, S.L. y cuyas propiedades quedan indicadas en el punto 7 (Análisis de la Cartera) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y compresión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills-Aguirre Newman ni los valoradores externos implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills-Aguirre Newman confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba indicados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills Aguirre Newman y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a efectos de cumplimiento con los requerimientos del BME Growth, para auditorías y bancos financiadores. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes distintas a las arriba mencionadas.
- A efectos de valoración, no se han tenido en cuenta ningún tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Inbest Prime Assets, S.L., sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

INBEST SOCIMI

# 2.0 Base de Valoración

savills AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

# 2.0. Base de Valoración

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

INBEST SOCIMI

# 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

savills AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

# 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

## 3.1. Supuestos Generales

# 3.1. Supuestos Generales

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.

b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.

c) Que la información urbanística proporcionada por Inbest Prime Assets, S.L. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.

d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.

f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

h) Que los edificios no ha sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

i) Que los suelo afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

# 3.1. Supuestos Generales

m) En el caso de que Inbest Prime Assets, S.L. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

# 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

## 3.2. Condiciones Generales

# 3.2. Condiciones Generales

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

  a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

  b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

  c) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

  d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

  e) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

  f) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

  g) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

# 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

## 3.3. Supuestos Especiales

# 3.3. Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

INBEST
SOCIMI

# 4.0 Metodologías de Valoración

savills
AGUIRRE NEWMAN

Confidencial

# 4.0. Metodologías de Valoración

## 4.1. Patrimonio en Rentabilidad

# 4.1. Patrimonio en Rentabilidad

- Los métodos de valoración empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Inbest Prime Assets, S.L., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

INBEST
SOCIMI

# 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

savills
AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

# 5.0. Confidencialidad y Limitaciones

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.

- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Aguirre Newman, en cuanto al contenido y la forma de la publicación.

- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Inbest Prime Assets, S.L. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Aguirre Newman no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

- En el supuesto de que Savills Aguirre Newman autorizara Inbest Prime Assets, S.L. a facilitar este informe a terceros, Savills Aguirre Newman asumirá responsabilidad exclusiva y únicamente ante Inbest Prime Assets, S.L. y en ningún caso ante dichos terceros.

- En caso de distribución autorizada del informe, éste deberá facilitarse exclusivamente en el formato y contenido íntegro facilitado por Savills Aguirre Newman para tal fin.

- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,

**Iván López. MRICS**
Director Valoraciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

**Macarena Bustamante. MRICS**
Directora Valoraciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

INBEST
SOCIMI

# 6.0 Valor de mercado

savills
AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

# 6.0. Valor de mercado

# 6.1. Valoración de la cartera

# 6.1. Valoración de la cartera

- Considerando los activos objeto de valoración de Inbest Prime Assets, S.L., el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha de 31 de diciembre de 2020, es:

**98.192.000 €**

**(Noventa y Ocho Millones Ciento Noventa y Dos Mil Euros)**

- A continuación se desglosa el valor de la cartera por propiedad:

| Nº ID | Activo | Uso Principal | Rentabilidad Salida | TIR | Rentabilidad Inicial Neta | Valor de Mercado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Colón, 1, Valencia | Retail & Parking | 4.25% | 6.50% | 2.66% | 91,252,000 € |
| 2 | Colón, 7, Valencia | Oficinas | 5.50% | 8.00% | - | 1,777,000 € |
| **Subtotal** | | | | | | **93,029,000 €** |
| 3 | Triana, 33, Las Palmas | Retail | 5.25% | 6.75% | - | 5,163,000 € |
| **Total** | | | | | | **98,192,000 €** |

## 6.0. Valor de mercado

## 6.2. Certeza de Valoración

# 6.2. Certeza de Valoración

El Libro Rojo, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la "GN1. Certeza de la Valoración", se refiere a circunstancias de incertidumbre anormal de mercado del siguiente modo:

- La inestabilidad del mercado. "Las perturbaciones en los mercados pueden surgir debido a acontecimientos imprevistos de carácter financiero, macroeconómico, jurídico, político o incluso a causa de los desastres naturales. Si la fecha de valoración coincide con ese acontecimiento o es inmediatamente posterior, cabe la posibilidad de que se le otorgue un nivel de certeza menor a la valoración, si se considera que los datos empíricos obtenidos son incoherentes, o si se produce una ausencia de los mismos, o si el valorador tiene que hacer frente a diversas circunstancias sin precedentes en las que tiene que basar su juicio de valor. En tales situaciones, el nivel de exigencia impuesto a los valoradores puede ser excepcionalmente duro. Aunque los valoradores sean capaces de emitir un juicio de valor en esos casos, es importante poner de relieve el contexto en el que se ha emitido ese juicio de valor."
- La liquidez y la actividad del mercado. "En los mercados que están inactivos con niveles bajos de liquidez, el volumen de los datos disponibles que sirven de base empírica a las valoraciones es reducida. En tales casos, el valorador debe ser tan explícito y transparente como sea posible, a fin de demostrar el grado de subjetividad de la conclusión. Asimismo, en los mercados activos y que tienen mucha liquidez, el valorador debe hacer constar que existe una abundancia de datos empíricos para respaldar las conclusiones que se han formulado."

El brote del nuevo coronavirus (COVID-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud como una "pandemia global" el 11 de marzo de 2020, ha impactado los mercados financieros mundiales. Se han implementado diversas restricciones a los viajes por parte de numerosos países.

Mientras que a fecha de valoración los volúmenes de transacción proporcionaron una cantidad suficiente evidencia de mercado comparable actualizada sobre la cual basar las opiniones de valor, a la fecha de este informe en España la actividad del mercado ahora se ve afectada en todos los sectores. Si se nos solicitara realizar una valoración de este portfolio a fecha de este informe, no consideramos que se pudiera tener mismo grado de confianza en la evidencia de mercado comparable disponible y, por lo tanto, podríamos llegar a una conclusión diferente. Dado el impacto futuro incierto que el COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario, le recomendamos que mantenga la valoración de esta portfolio bajo frecuente revisión.

En consecuencia, al leer esto, están informados que estas circunstancias existen y que les hemos aconsejado en el contexto de tiempo indicado más arriba. Se deduce que a pesar de esta incertidumbre general en los mercados financieros Savills Aguirre Newman S.A.U. necesariamente asume que la deuda financiera está disponible en el mercado en términos comerciales razonables y aceptables.

Por lo tanto, nuestra (s) valoración (es) se informa (n) sobre la base de "incertidumbre de valoración material" según VPS 3 y VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales ("el Libro Rojo"). En consecuencia, debería considerarse más cautelosamente y con mas incertidumbre esta valoración que en condiciones normales. Dado el impacto futuro desconocido que COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario, le recomendamos que mantenga la valoración de esta propiedad bajo revisión frecuente.

INBEST
SOCIMI

# 7.0 Análisis de la cartera

savills
AGUIRRE NEWMAN

Confidencial

# 7.0 Análisis de la cartera

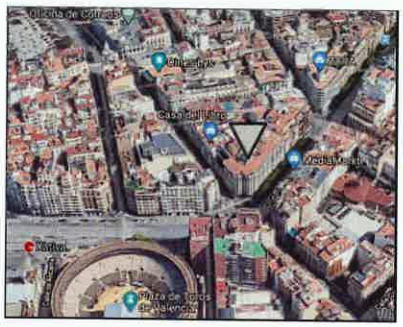
## 7.1. Análisis de los activos de Inbest Prime Assets, S.L.

# Producto Terminado - Local

## 1.1 - Edif. Colón (Retail)







### Localización

| Localización | Nombre | Población (hab.) | Superficie (km²) | Densidad (hab./km²) |
|---|---|---|---|---|
| Comunidad Autónoma | Comunidad Valenciana | 4,941,509 | 23,200.79 | 212.99 |
| Provincia | Valencia | 2,540,707 | 10,740.06 | 236.56 |
| Municipio | Valencia | 787,808 | 134.83 | 5,851.65 |
| Distrito | | | | |
| Barrio | | | | |

| Datos Económicos (*) | |
|---|---|
| Crecimiento Población en 10 años | 1.16% |
| Ratio de Desempleo (%) | 16.80% |
| Renta per Capita (€) | 9,265.00 |

| Transporte Privado | |
|---|---|
| Vehiculo Privado | Bueno |
| Taxi | Excelente |
| Aparcamientos Públicos | Bueno |

| Transporte Público | |
|---|---|
| Tren | Bueno |
| Metro | Bueno |
| Autobús | Excelente |

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

### Situación

| Situación | |
|---|---|
| Dirección | Colón, 1 |
| Código Postal | 46004 |
| Situación | Centro Ciudad |
| Calidad Localización | Excelente |

| Entorno | |
|---|---|
| Área | Consolidado |
| Entorno | Terciario |
| Uso Predominante | Comercial |
| Calidad Entorno | Excelente |

| Distancias | |
|---|---|
| Centro Ciudad (km) | 0.40 |
| Transporte Privado (minutos) | |
| Transporte Público (minutos) | |
| Aeropuerto (km) | 9.70 |
| Transporte Privado (minutos) | 12 |
| Transporte Público (minutos) | 26 |

| Servicios | |
|---|---|
| Centros Comerciales | Si |
| Restaurantes | Si |
| Zonas Deportivas | Si |
| Parques | No |
| Colegios | Si |
| Moda y Accesorios | Si |
| Alimentación | Si |
| Decoración y Bricolaje | Si |
| Salud y Cosmeticos | Si |
| Deportes | Si |
| Servicios y Electrónica | Si |
| Entretenimiento | Si |

| Parcela | |
|---|---|
| Forma Parcela | Irregular |
| Topografía | Plana |

| Referencia Catastral | 5921208YJ2752B |
|---|---|

| Coordenadas GPS | 39.468144, -0.373633 |
|---|---|

### Comentario Mercado

| Zonificación Mercado Locales | |
|---|---|
| Zona | Colon |
| Nivel Calidades Locales | Excellent |

| Rentas | |
|---|---|
| Renta Media de Salida (€/m²/mes) | 80.00 |
| Mínima Renta de Salida (€/m²/mes) | 60.00 |
| Máxima Renta de Salida (€/m²/mes) | 100.00 |

| Precios Venta |
|---|
| Precio Medio de Salida (€/m²) |
| Mínimo Precio de Salida (€/m²) |
| Máximo Precio de Salida (€/m²) |

| Yields | | |
|---|---|---|
| Localizaciones Prime | 4.00% | 5.00% |
| Localizaciones Secundarias | 5.00% | 7.00% |

Dada la situación actual de crisis por el efecto COVID en todo el sector Retail, se percibe una ralentización del mercado de locales. Las rentabilidades recurrir a subir, los periodos de comercialización se están alargando y las rentas de mercado, en el mejor de los casos, se mantiene o bajan. El mercado de locales comerciales prime no se ha visto demomento tan afectado pero si la situación no mejora se podría incrementar significativamente el número de locales desocupados.

Confidencial

# Producto Terminado - Local

## 1.1 - Edif. Colón (Retail)






### Descripción

| Inspección | | |
|---|---|---|
| **Fecha Inspección** | | 18/02/2021 |
| **Tipo de Inspección** | Interior | |
| Condición Exterior | Buena | |
| Condición Interior | Buena | |
| Visibilidad | Excelente | |
| Accesibilidad | Excelente | |

| Construcción | |
|---|---|
| **Año Construcción** | 1976 |
| **Año Reforma** | |
| **Edificio sostenible** | |
| Certificación | |
| Categoría | |

| Acceso | | |
|---|---|---|
| **Dirección Acceso Principal** | Colón, 1 | |
| **Número de Accesos (unidades)** | | 3 |
| **Número de Fachadas Libres (unidades)** | | 3 |

| Activo | |
|---|---|
| **Número de Edificios (unidades)** | 1 |
| **Número de Plantas (unidades)** | 4 |
| **Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)** | 3 |
| **Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)** | 1 |
| **Módulos Máximos (unidades)** | 7 |
| **Superficie Alquilable Mínima (m²)** | 285.87 |
| **Longitud Fachada (m²)** | 80 |
| Forma Planta | Rectangular |

### Información Urbanística

| Situación Urbanística | Producto Terminado |
|---|---|
| **Clasificación Suelo** | Urbano |
| **Calificación Suelo** | Terciario |
| **Uso Principal** | Local |
| **Tipología** | Exclusivo |

### Parámetros Suelo

| Superficie Suelo (m²) | |
|---|---|
| **Edificabilidad (m²)** | 5,610.38 |
| **Superficie Total (m²)** | 8,781.78 |
| Superficie s.r. (m²) | 5,610.38 |
| Superficie b.r. (m²) | 3,171.40 |

### Licencias

| Licencia Construcción | Si |
|---|---|

### Información Contractual

| Situación Contractual | Mono-Inquilino |
|---|---|
| **Número de Inquilinos (unidades)** | 4 |
| Fecha Inicio Contrato | |
| Fecha Obligado Cumplimiento | |
| Fecha Fin Contrato | |
| **WAULT Obligado Cumplimiento (años)** | 0.41 |
| **WAULT Fin Contrato (años)** | 4.09 |

### Superficies

| | |
|---|---|
| SBA (m²) | 6,681.78 |
| Tasa Ocupación (%) | 100.00% |
| **SBA s.r. (m²)** | 5,610.38 |
| **SBA b.r. (m²)** | 1,071.40 |
| **SBA Local (m²)** | 6,681.78 |
| SBA Local Alquilada (m²) | 6,681.78 |
| SBA Local Vacía (m²) | |
| **SBA Oficina (m²)** | |
| SBA Oficina Alquilada (m²) | |
| SBA Oficina Vacía (m²) | |
| **SBA Archivo (m²)** | |
| SBA Archivo Alquilada (m²) | |
| SBA Archivo Vacía (m²) | |
| **SBA Terraza (m²)** | |
| SBA Terraza Alquilada (m²) | |
| SBA Terraza Vacía (m²) | |
| **SBA Otro (m²)** | |
| SBA Otro Alquilada (m²) | |
| SBA Otro Vacía (m²) | |
| Plazas (unidades) | 84 |
| Ratio Plazas (m²/unidad) | 79.55 |
| **Plazas Coche (unidad)** | 84 |
| **Plazas Coche Interiores (unidades)** | 84 |
| Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades) | 84 |
| Plazas Coche Interiores Vacías (unidades) | |
| **Plazas Coche Exteriores (unidades)** | |
| Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades) | |
| **Plazas Moto (unidades)** | |
| **Plazas Moto Interiores (unidades)** | |
| Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Moto Interiores Vacías (unidades) | |
| **Plazas Moto Exteriores (unidades)** | |
| Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades) | |

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

# Producto Terminado - Local

## 1.1 - Edif. Colón (Retail)

### Renta Contratada

| | |
|---|---|
| Renta Contratada (€/año) | 3,600,000.00 |
| Renta Contratada (€/mes) | 300,000.00 |
| Renta Contratada (€/m²/mes) | 44.90 |
| Renta Contratada Local (€/año) | 3,600,000.00 |
| Renta Contratada Local (€/mes) | 300,000.00 |
| Renta Contratada Local (€/m²/mes) | 44.90 |
| Renta Contratada Oficina (€/año) | |
| Renta Contratada Oficina (€/mes) | |
| Renta Contratada Oficna (€/m²/mes) | |
| Renta Contratada Archivo (€/año) | |
| Renta Contratada Archivo (€/mes) | |
| Renta Contratada Archivo (€/m²/mes) | |
| Renta Contratada Terraza (€/año) | |
| Renta Contratada Terraza (€/mes) | |
| Renta Contratada Terraza (€/m²/mes) | |
| Renta Contratada Otro (€/año) | |
| Renta Contratada Otro (€/mes) | |
| Renta Contratada Otro (€/m²/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año) | 0.00 |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes) | 0.00 |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes) | 0.00 |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año) | |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes | |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes) | |

### Renta Mercado

| | |
|---|---|
| Renta Mercado (€/año) | 5,344,994.40 |
| Renta Mercado (€/mes) | 445,416.20 |
| Renta Mercado (€/m²/mes) | 66.66 |
| Renta Mercado Local (€/año) | 5,193,794.40 |
| Renta Merado Local (€/mes) | 432,816.20 |
| Renta Mercado Local (€/m²/mes) | 64.78 |
| Renta Mercado Oficina (€/año) | |
| Renta Mercado Oficina (€/mes) | |
| Renta Mercado Oficina (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Archivo (€/año) | |
| Renta Mercado Archivo (€/mes) | |
| Renta Mercado Archivo (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Terraza (€/año) | |
| Renta Mercado Terraza (€/mes) | |
| Renta Mercado Terraza (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Otro (€/año) | |
| Renta Mercado Otro (€/mes) | |
| Renta Mercado Otro (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año) | 151,200.00 |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes) | 12,600.00 |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes) | 150.00 |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes) | |

### Rentas Escalonadas

| | |
|---|---|
| Rentas Escalonadas | No |

| Distribución Renta Mercado | |
|---|---|
| Renta Mercado SBA Alquilada (€/año) | 5,344,994.40 |
| Renta Mercado SBA Vacia (€/año) | |

### Otros Ingresos

| | |
|---|---|
| Otros Ingresos (€/año) | |
| Otros Ingresos (€/mes) | |
| Aparcamiento Rotación (€/año) | |
| Aparcamiento Rotación (€/mes) | |
| Rótulo (€/año) | |
| Rótulo (€/mes) | |
| Otros (€/año) | |
| Otros (€/mes) | |

### Tamaño Medio Unidades

| | |
|---|---|
| Tamaño Medio Unidades (m²) | 954.54 |
| Tamaño Medio Unidades Local (m²) | 954.54 |
| Tamaño Medio Unidades Oficina (m²) | |

### Resumen Ingresos

| | |
|---|---|
| Tasa Vacio (%) | |
| Renta Contratada/Renta Mercado (%) | 67.35% |
| Renta Contratada/Renta Mercado | Infra-Arrendado |

### Primeros 3 Inquilinos por Renta Contratada

| Inquilino | SBA (m²) | SBA (%) | RMG (€/año) | RMG (%) | Fecha Obligado | Fecha Fin Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ECI | 3,515.02 | 52.61% | 1,703,562.75 | 47.32% | 31/05/2021 | 31/01/2025 |
| ECI | 1,809.49 | 27.08% | 1,090,731.64 | 30.30% | 31/05/2021 | 31/01/2025 |
| Sfera | 1,357.27 | 20.31% | 805,705.61 | 22.38% | 31/05/2021 | 31/01/2025 |

### Primeros 3 Inquilinos por SBA

| Inquilino | SBA (m²) | SBA (%) | RMG (€/año) | RMG (%) | Fecha Obligado | Fecha Fin Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ECI | 3,515.02 | 52.61% | 1,703,562.75 | 47.32% | 31/05/2021 | 31/01/2025 |
| ECI | 1,809.49 | 27.08% | 1,090,731.64 | 30.30% | 31/05/2021 | 31/01/2025 |
| Sfera | 1,357.27 | 20.31% | 805,705.61 | 22.38% | 31/05/2021 | 31/01/2025 |

# Producto Terminado - Local

## 1.1 - Edif. Colón (Retail)

### Costes Demolición

| | |
|---|---|
| Costes Demolición Totales (€) | |
| Costes Demolición Totales (€/m²) | |
| Costes Demolición s.r. (€) | |
| Costes Demolición s.r. (€/m²) | |
| Costes Demolición b.r. (€) | |
| Costes Demolición b.r. (€/m²) | |

### Costes Urbanización

| | |
|---|---|
| Costes Urbanización Totales (€) | |
| Costes Urbanización Totales (€/m²) | |
| Costes Urbanización (€) | |
| Costes Urbanización (€/m²) | |
| Costes Asociados (€) | |
| Costes Asociados (%) | |
| Honorarios Proyecto (€) | |
| Honorarios Dirección Facultativa (€) | |

### Costes Construcción

| | |
|---|---|
| Costes Construcción (€) | |
| Costes Construcción (€/m²) | |
| Costes Contrata (€) | |
| Costes Contrata (€/m²) | |
| Costes Contrata s.r. (€) | |
| Costes Contrata s.r. (€/m²) | |
| Costes Contrata b.r. (€) | |
| Costes Contrata b.r. (€/m²) | |
| Costes Asociados (€) | |
| Costes Asociados (%) | |
| Contingencias (€) | |
| Honorarios Proyecto (€) | |
| Licencia Obras (€) | |
| Honorarios Dirección Facultativa (€) | |
| L.P.O. + I.C. (€) | |
| Legalizaciones (€) | |
| Acometidas (€) | |
| Proyecto Seguridad y Salud (€) | |
| Control Calidad (€) | |
| T.R.C y R.C. Seguros(€) | |
| Seguro Decenal + OCT (€) | |
| Costes Promoción (€) | |
| Costes Legales (€) | |
| Costes Legales (%) | |
| Escritura de Obra Nueva (€) | |
| Notaria y Registro (€) | |

### Gastos Suelo

| | |
|---|---|
| IBI Suelo (€/año) | |

### Gastos Operativos

| | |
|---|---|
| Gastos Operativos (€/año) | 155,426.82 |
| Seguro (€/año) | |
| IBI (€/año) | 109,263.82 |
| Tasa Basura (€/año) | |
| Comunidad (€/año) | 46,163.00 |
| Otros (€/año) | |
| Gastos Recuperables (€/año) | 18,875.00 |
| Gastos Recuperables (€/m²/mes) | 0.24 |
| Gestión (%) –Renta Bruta– | 0.25% |
| Comercialización (%) –Renta Bruta– | 10.00% |
| Renovación (%) –Renta Bruta– | |

### Descuentos

| | |
|---|---|
| Descuentos (€) | |
| Descuentos Año 1 (€) | |
| Descuentos Año 2 (€) | |
| Descuentos Año 3 (€) | |
| Descuentos Año 4 (€) | |
| Descuentos Año 5 (€) | |
| Descuentos Años 6-10 (€) | |

### CapEx e Incentivos Inquilinos

| | |
|---|---|
| CapEx e Incentivos Inquilinos (€) | 2,468,578.50 |
| Inversión (€) | 2,468,578.50 |
| Inverisón Año 1 (€) | 2,468,578.50 |
| Inversión Año 2 (€) | |
| Inversión Año 3 (€) | |
| Inversión Año 4 (€) | |
| Inversión Año 5 (€) | |
| Invesión Años 6-10 (€) | |
| Mantenimiento (€) | |
| Incentivos Inquilinos (€) | |

### Costes Compra-Venta

| | |
|---|---|
| Costes Compra-Venta (€) | 2,424,594.03 |
| Comunidad Autónoma | Comunidad Valenciana |
| Secuencia Venta | 2ª |
| Adquisición (€) | 2,121,611.04 |
| Adquisición (%) -Valor Bruto Presente- | 2.33% |
| Notaria y Registro (€) | 22,813.02 |
| Honorarios Legales (€) | 91,252.09 |
| AJD (€) | 1,825,041.76 |
| Due Dilligence (€) | 136,878.13 |
| Honorarios Agentes (€) | 45,626.04 |
| Venta (€) | 302,982.99 |
| Venta (%) -Valor Bruto Salida- | 0.25% |
| Honorarios Legales (€) | 60,596.60 |
| Honorarios Agentes (€) | 242,386.39 |

### Supuestos Generales

| IPC | |
|---|---|
| Año 1 (%) | |
| Año 2 (%) | 0.80% |
| Año 3 (%) | 1.10% |
| Año 4 (%) | 1.40% |
| Año 5 (%) | 1.70% |
| Año 6-10 (%) | 2.00% |

| Supuestos | | |
|---|---|---|
| Renta Mercado Locales en Salida (€/m²/mes) | | 63.35 |
| Periodo Comercialización Unidades Vacias (mes) | | |
| Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes) | 18 | 18 |
| Duración Nuevos Contratos Superficie Local (años) | | 10 |
| Duración Nuevos Contratos Superficie Oficina (años) | | |
| Vacío Estructural (%) | | |

Fuente: Focus Economics.

# Producto Terminado - Local

## 1.1 - Edif. Colón (Retail)

### F-C Anual

| Año F-C | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Renta Media (€/m²/mes) | 61.48 | 103.79 | 67.05 | 67.84 | 60.25 | 60.53 | 61.74 | 62.97 | 64.23 | 65.52 |
| Crecimiento Renta (%) | | 68.82% | -35.40% | 1.18% | -11.19% | 0.46% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% |
| Ocupación (%) | 53.52% | 26.95% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Ingresos Totales (€) | 2,638,200 | 2,243,122 | 5,376,335 | 5,439,813 | 4,830,976 | 4,853,196 | 4,950,260 | 5,049,265 | 5,150,250 | 5,253,255 |
| RMG (€) | 2,638,200 | 2,243,122 | 5,376,335 | 5,439,813 | 4,830,976 | 4,853,196 | 4,950,260 | 5,049,265 | 5,150,250 | 5,253,255 |
| Descuentos (€) | | | | | | | | | | |
| Aparcamiento Rotación (€) | | | | | | | | | | |
| Rótulo (€) | | | | | | | | | | |
| Otros (€) | | | | | | | | | | |
| Gastos Totales (%) | 6.01% | 22.33% | 3.06% | 3.06% | 3.42% | 3.46% | 3.46% | 3.46% | 3.46% | 3.46% |
| Gastos Totales (€) | (158,517) | (500,934) | (164,526) | (166,357) | (165,291) | (167,771) | (171,127) | (174,549) | (178,040) | (181,601) |
| Seguro (€) | | | | | | | | | | |
| IBI (€) | (109,264) | (109,264) | (110,138) | (111,349) | (112,908) | (114,828) | (117,124) | (119,467) | (121,856) | (124,293) |
| Tasa Basura (€) | | | | | | | | | | |
| IBI + TB Vacíos (€) | | | | | | | | | | |
| Comunidad (€) | (27,288) | (27,288) | (27,506) | (27,809) | (28,198) | (28,678) | (29,251) | (29,836) | (30,433) | (31,042) |
| Comunidad Vacíos (€) | (8,774) | (13,788) | | | | | | | | |
| Otros (€) | (6,596) | (5,608) | (13,441) | (13,600) | (12,077) | (12,133) | (12,376) | (12,623) | (12,876) | (13,133) |
| Gestión (€) | (6,596) | (5,608) | (13,441) | (13,600) | (12,077) | (12,133) | (12,376) | (12,623) | (12,876) | (13,133) |
| Comercialización (€) | | (339,379) | | | | | | | | |
| NOI (€) | 2,479,683 | 1,742,187 | 5,211,809 | 5,273,455 | 4,665,714 | 4,685,424 | 4,779,133 | 4,874,716 | 4,972,210 | 5,071,654 |
| Running Yield (%) | 2.66% | 1.87% | 5.58% | 5.65% | 5.00% | 5.02% | 5.12% | 5.22% | 5.33% | 5.43% |
| CapEx (€) | (2,468,579) | | | | | | | | | |
| Inversión (€) | (2,468,579) | | | | | | | | | |
| Mantenimiento (€) | | | | | | | | | | |
| Incentivos Inquilinos (€) | | | | | | | | | | |
| F-C (€) | 11,105 | 1,742,187 | 5,211,809 | 5,273,455 | 4,665,714 | 4,685,424 | 4,779,133 | 4,874,716 | 4,972,210 | 5,071,654 |
| Valor Bruto Salida (€) | | | | | | | | | | 121,193,197 |
| Costes Venta (€) | | | | | | | | | | (302,983) |
| Valor Neto Salida (€) | | | | | | | | | | 120,890,214 |
| F-C Sin Apalancar (€) | 11,105 | 1,742,187 | 5,211,809 | 5,273,455 | 4,665,714 | 4,685,424 | 4,779,133 | 4,874,716 | 4,972,210 | 125,961,868 |

### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

### Principales Ratios Valoración

| Tipo Activo | En Rentabilidad |
|---|---|
| Periodo C-F (años) | 10 |
| Valor Mercado (€/m²) -SBA- | 13,656.84 |
| Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.- | 13,656.84 |
| Fecha Venta | 31/12/2030 |
| Valor Bruto Salida (€) | 121,193,196.92 |
| Valor Neto Salida (€) | 120,890,213.93 |
| Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida- | 4.25% |
| NOI Capitalizado (€) | 5,071,654.11 |
| Fecha Valoración | 31/12/2020 |
| Valor Bruto Presente (€) | 93,373,698.82 |
| Valor Neto Presente (€) | 91,252,087.78 |
| TIR (%) | 6.50% |
| Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente- | 2.66% |
| Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente- | 2.72% |
| Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente- | 2.89% |
| GOI Actual (€) | 2,638,200.00 |
| NOI Actual (€) | 2,479,683.31 |
| **Ratios Suelo** | |
| Valor Mercado (€/m²) -Suelo- | |
| Ratio de Suelo sobre Producto Final (%) | |
| Beneficio sobre Coste (%) | |

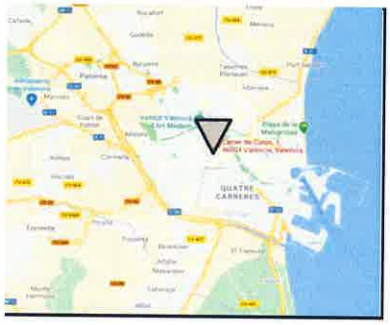
### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR MERCADO** | **31/12/2020** | **91,252,000 €** |
| **VALOR PROPIEDAD** | **100.00%** | **91,252,000 €** |

# Producto Terminado - Oficina

## 1.2 - Edif. Colón (Oficinas)








### Localización

| Localización | Nombre | Población (hab.) | Superficie (km²) | Densidad (hab./km²) |
|---|---|---|---|---|
| Comunidad Autónoma | Comunidad Valenciana | 4,941,509 | 23,200.79 | 212.99 |
| Provincia | Valencia | 2,540,707 | 10,740.06 | 236.56 |
| Municipio | Valencia | 787,808 | 134.63 | 5,851.65 |
| Distrito | | | | |
| Barrio | | | | |

| Datos Económicos (*) | |
|---|---|
| Crecimiento Población en 10 años | 1.16% |
| Ratio de Desempleo (%) | 16.80% |
| Renta per Capita (€) | 9,265.00 |

| Transporte Privado | |
|---|---|
| Vehiculo Privado | Bueno |
| Taxi | Excelente |
| Aparcamientos Públicos | Bueno |

| Transporte Público | |
|---|---|
| Tren | Bueno |
| Metro | Bueno |
| Autobús | Excelente |

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

### Situación

| Situación | | |
|---|---|---|
| Dirección | Colón, 7 | |
| Código Postal | | 46004 |
| Situación | Primario | |
| Calidad Localización | Excelente | |

| Entorno | |
|---|---|
| Área | Consolidado |
| Entorno | Terciario |
| Uso Predominante | Comercial |
| Calidad Entorno | Excelente |

| Distancias | |
|---|---|
| Centro Ciudad (km) | 0.40 |
| Transporte Privado (minutos) | |
| Transporte Público (minutos) | |
| Aeropuerto (km) | 9.70 |
| Transporte Privado (minutos) | 12 |
| Transporte Público (minutos) | 26 |

| Servicios | |
|---|---|
| Centros Comerciales | Si |
| Restaurantes | Si |
| Zonas Deportivas | Si |
| Parques | No |
| Colegios | Si |
| Moda y Accesorios | Si |
| Alimentación | Si |
| Decoración y Bricolaje | Si |
| Salud y Cosmeticos | Si |
| Deportes | Si |
| Servicios y Electrónica | Si |
| Entretenimiento | Si |

| Parcela | |
|---|---|
| Forma Parcela | Irregular |
| Topografía | Plana |

| Referencia Catastral | 5921208YJ2752B |
|---|---|
| Coordenadas GPS | 39.468144, -0.373633 |

### Comentario Mercado

| Zonificación Mercado Oficinas | |
|---|---|
| Zona | Ciutat Vella |
| Submercado | |
| Disponibilidad Actual (m²) | |
| Renta Media de Salida (€/m²/mes) | 10.50 |

| Operaciones Usuario | |
|---|---|
| Año | |
| Número de Operaciones | |
| Superficie Total (m²) | |
| Renta Media Cierre (€/m²/mes) | 12.00 |

| Operaciones Inversión | |
|---|---|
| Año | |
| Número de Operaciones | |
| Superficie Total (m²) | |
| Precio Medio (€/m²) | |

Renta Media Cierre Histórica (€/m²/mes)

| Dato Histórico | Año | Superficie Total (m²) | Renta (€/m²/mes) |
|---|---|---|---|
| Renta Mínima Histórica (€/m²/mes) | | | 9.00 |
| Renta Máxima Histórica (€/m²/mes) | | | 15.00 |

**Confidencial**

# Producto Terminado - Oficina

## 1.2 - Edif. Colón (Oficinas)





### Descripción

| Inspección | |
|---|---|
| Fecha Inspección | 18/02/2021 |
| Tipo de Inspección | |
| Condición Exterior | |
| Condición Interior | |
| Visibilidad | |
| Accesibilidad | |

| Construcción | |
|---|---|
| Año Construcción | 1976 |
| Año Reforma | |
| Edificio sostenible | |
| Certificación | |
| Categoría | |

| Acceso | |
|---|---|
| Dirección Acceso Principal | Colón, 7 |
| Número de Accesos (unidades) | 1 |
| Número de Fachadas Libres (unidades) | 3 |

| Activo | |
|---|---|
| Número de Edificios (unidades) | 1 |
| Número de Plantas (unidades) | 7 |
| Número de Plantas Sobre Rasante (unidades) | 7 |
| Número de Plantas Bajo Rasante (unidades) | |
| Módulos Máximos (unidades) | 9 |
| Superficie Alquilable Mínima (m²) | 61.00 |
| Numero de Núcleos de Servicio (unidades) | |
| Forma Planta | |

### Información Urbanística

| Situación Urbanística | Producto Terminado |
|---|---|
| Clasificación Suelo | Urbano |
| Calificación Suelo | Terciario |
| Uso Principal | Oficina |
| Tipología | Exclusivo |

### Parámetros Suelo

| Superficie Suelo (m²) | |
|---|---|
| Edificabilidad (m²) | 1,878.00 |
| Superficie Total (m²) | 1,878.00 |
| Superficie s.r. (m²) | 1,878.00 |
| Superficie b.r. (m²) | |

### Licencias

| Licencia Construcción | Si |
|---|---|

### Información Contractual

| Situación Contractual | Vacio |
|---|---|
| Número de Inquilinos (unidades) | 9 |
| Fecha Inicio Contrato | |
| Fecha Obligado Cumplimiento | |
| Fecha Fin Contrato | |
| WAULT Obligado Cumplimiento (años) | #¡DIV/0! |
| WAULT Fin Contrato (años) | #¡DIV/0! |

### Superficies

| SBA (m²) | 1,878.00 |
|---|---|
| Tasa Ocupación (%) | |
| SBA s.r. (m²) | 1,878.00 |
| SBA b.r. (m²) | |
| SBA Oficina (m²) | 1,878.00 |
| SBA Oficina Alquilada (m²) | |
| SBA Oficina Vacía (m²) | 1,878.00 |
| SBA Local (m²) | |
| SBA Local Alquilada (m²) | |
| SBA Local Vacía (m²) | |
| SBA Archivo (m²) | |
| SBA Archivo Alquilada (m²) | |
| SBA Archivo Vacía (m²) | |
| SBA Terraza (m²) | |
| SBA Terraza Alquilada (m²) | |
| SBA Terraza Vacía (m²) | |
| SBA Otro (m²) | |
| SBA Otro Alquilada (m²) | |
| SBA Otro Vacía (m²) | |
| Plazas (unidades) | |
| Ratio Plazas (m²/unidad) | |
| Plazas Coche (unidad) | |
| Plazas Coche Interiores (unidades) | |
| Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Coche Interiores Vacías (unidades) | |
| Plazas Coche Exteriores (unidades) | |
| Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades) | |
| Plazas Moto (unidades) | |
| Plazas Moto Interiores (unidades) | |
| Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Moto Interiores Vacías (unidades) | |
| Plazas Moto Exteriores (unidades) | |
| Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades) | |

### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

**Confidencial**

# Producto Terminado - Oficina

## 1.2 - Edif. Colón (Oficinas)

### Renta Contratada

| Renta Contratada (€/año) | |
|---|---|
| **Renta Contratada (€/mes)** | |
| **Renta Contratada (€/m²/mes)** | |
| **Renta Contratada Oficina (€/año)** | |
| Renta Contratada Oficina (€/mes) | |
| Renta Contratada Oficina (€/m²/mes) | |
| **Renta Contratada Local (€/año)** | |
| Renta Contratada Local (€/mes) | |
| Renta Contratada Local (€/m²/mes) | |
| **Renta Contratada Archivo (€/año)** | |
| Renta Contratada Archivo (€/mes) | |
| Renta Contratada Archivo (€/m²/mes) | |
| **Renta Contratada Terraza (€/año)** | |
| Renta Contratada Terraza (€/mes) | |
| Renta Contratada Terraza (€/m²/mes) | |
| **Renta Contratada Otro (€/año)** | |
| Renta Contratada Otro (€/mes) | |
| Renta Contratada Otro (€/m²/mes) | |
| **Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)** | |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/me | |
| **Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)** | |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/me | |
| **Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)** | |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes) | |
| **Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)** | |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes) | |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes | |

### Renta Mercado

| Renta Mercado (€/año) | 240,768.07 |
|---|---|
| **Renta Mercado (€/mes)** | **20,064.01** |
| **Renta Mercado (€/m²/mes)** | **10.68** |
| **Renta Mercado Oficina (€/año)** | **240,768.07** |
| Renta Mercado Oficina (€/mes) | 20,064.01 |
| Renta Mercado Oficina (€/m²/mes) | 10.68 |
| **Renta Mercado Local (€/año)** | |
| Renta Merado Local (€/mes) | |
| Renta Mercado Local (€/m²/mes) | |
| **Renta Mercado Archivo (€/año)** | |
| Renta Mercado Archivo (€/mes) | |
| Renta Mercado Archivo (€/m²/mes) | |
| **Renta Mercado Terraza (€/año)** | |
| Renta Mercado Terraza (€/mes) | |
| Renta Mercado Terraza (€/m²/mes) | |
| **Renta Mercado Otro (€/año)** | |
| Renta Mercado Otro (€/mes) | |
| Renta Mercado Otro (€/m²/mes) | |
| **Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)** | |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes) | |
| **Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)** | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes) | |
| **Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)** | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes) | |
| **Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)** | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes) | |

### Rentas Escalonadas

| Rentas Escalonadas | No |
|---|---|

| Distribución Renta Mercado | |
|---|---|
| **Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)** | |
| **Renta Mercado SBA Vacia (€/año)** | **240,768.07** |

### Otros Ingresos

| Otros Ingresos (€/año) |
|---|
| **Otros Ingresos (€/mes)** |
| **Aparcamiento Rotación (€/año)** |
| Aparcamiento Rotación (€/mes) |
| **Rótulo (€/año)** |
| Rótulo (€/mes) |
| **Otros (€/año)** |
| Otros (€/mes) |

### Tamaño Medio Unidades

| Tamaño Medio Unidades (m²) | 208.67 |
|---|---|
| **Tamaño Medio Unidades Oficina (m²)** | **208.67** |
| **Tamaño Medio Unidades Local (m²)** | |

### Resumen Ingresos

| Tasa Vacío (%) | 100.00% |
|---|---|
| Renta Contratada/Renta Mercado (%) | |
| Renta Contratada/Renta Mercado | |

### Primeros 3 Inquilinos por Renta Contratada

| Inquilino | SBA (m²) | SBA (%) | RMG (€/año) | RMG (%) | Fecha Obligado | Fecha Fin Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|

### Primeros 3 Inquilinos por SBA

| Inquilino | SBA (m²) | SBA (%) | RMG (€/año) | RMG (%) | Fecha Obligado | Fecha Fin Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Vacant** | **284.00** | **15.12%** | | | | |
| **Vacant** | **219.00** | **11.66%** | | | | |
| **Vacant** | **219.00** | **11.66%** | | | | |

**Confidencial**

# Producto Terminado - Oficina

## 1.2 - Edif. Colón (Oficinas)

### Costes Demolición

| | |
|---|---|
| Costes Demolición Totales (€) | |
| Costes Demolición Totales (€/m²) | |
| Costes Demolición s.r. (€) | |
| Costes Demolición s.r. (€/m²) | |
| Costes Demolición b.r. (€) | |
| Costes Demolición b.r. (€/m²) | |

### Costes Urbanización

| | |
|---|---|
| Costes Urbanización Totales (€) | |
| Costes Urbanización Totales (€/m²) | |
| Costes Urbanización (€) | |
| Costes Urbanización (€/m²) | |
| Costes Asociados (€) | |
| Costes Asociados (%) | |
| Honorarios Proyecto (€) | |
| Honorarios Dirección Facultativa (€) | |

### Costes Construcción

| | |
|---|---|
| Costes Construcción (€) | |
| Costes Construcción (€/m²) | |
| Costes Contrata (€) | |
| Costes Contrata (€/m²) | |
| Costes Contrata s.r. (€) | |
| Costes Contrata s.r. (€/m²) | |
| Costes Contrata b.r. (€) | |
| Costes Contrata b.r. (€/m²) | |
| Costes Asociados (€) | |
| Costes Asociados (%) | |
| Contingencias (€) | |
| Honorarios Proyecto (€) | |
| Licencia Obras (€) | |
| Honorarios Dirección Facultativa (€) | |
| I.P.O. + I.C. (€) | |
| Legalizaciones (€) | |
| Acometidas (€) | |
| Proyecto Seguridad y Salud (€) | |
| Control Calidad (€) | |
| T.R.C y R.C. Seguros(€) | |
| Seguro Decenal + OCT (€) | |
| Costes Promoción (€) | |
| Costes Legales (€) | |
| Costes Legales (%) | |
| Escritura de Obra Nueva (€) | |
| Notaría y Registro (€) | |

### Gastos Suelo

| | |
|---|---|
| IBI Suelo (€/año) | |

### Gastos Operativos

| | |
|---|---|
| Gastos Operativos (€/año) | 80,220.14 |
| Seguro (€/año) | 692.14 |
| IBI (€/año) | 23,188.00 |
| Tasa Basura (€/año) | |
| Comunidad (€/año) | 56,340.00 |
| Otros (€/año) | |
| Gastos Recuperables (€/año) | 56,340.00 |
| Gastos Recuperables (€/m²/mes) | 2.50 |
| Gestión (%) –Renta Bruta– | 1.00% |
| Comercialización (%) –Renta Bruta– | 15.00% |
| Renovación (%) –Renta Bruta– | |

### Descuentos

| | |
|---|---|
| Descuentos (€) | |
| Descuentos Año 1 (€) | |
| Descuentos Año 2 (€) | |
| Descuentos Año 3 (€) | |
| Descuentos Año 4 (€) | |
| Descuentos Año 5 (€) | |
| Descuentos Años 6-10 (€) | |

### CapEx e Incentivos Inquilinos

| | |
|---|---|
| CapEx e Incentivos Inquilinos (€) | 1,524,339.34 |
| Inversión (€) | 1,502,400.00 |
| Inversión Año 1 (€) | 1,001,600.00 |
| Inversión Año 2 (€) | 500,800.00 |
| Inversión Año 3 (€) | |
| Inversión Año 4 (€) | |
| Inversión Año 5 (€) | |
| Inversión Años 6-10 (€) | |
| Mantenimiento (€) | 21,939.34 |
| Incentivos Inquilinos (€) | |

### Costes Compra-Venta

| | |
|---|---|
| Costes Compra-Venta (€) | 93,307.27 |
| Comunidad Autónoma | Comunidad Valenciana |
| Secuencia Venta | 2ª |
| Adquisición (€) | 59,542.37 |
| Adquisición (%) -VBP- | 3.35% |
| Notaría y Registro (€) | 1,777.38 |
| Honorarios Legales (€) | 8,886.92 |
| AJD (€) | 35,547.66 |
| Due Diligence (€) | 8,886.92 |
| Honorarios Agentes (€) | 4,443.46 |
| Venta (€) | 33,764.90 |
| Venta (%) -VBS- | 0.75% |
| Honorarios Legales (€) | 11,254.97 |
| Honorarios Agentes (€) | 22,509.93 |

### Supuestos Generales

| IPC | |
|---|---|
| Año 1 (%) | 0.60% |
| Año 2 (%) | 1.20% |
| Año 3 (%) | 1.40% |
| Año 4 (%) | 1.60% |
| Año 5 (%) | 1.80% |
| Año 6-10 (%) | 2.00% |

| Supuestos | | |
|---|---|---|
| Renta Mercado Oficinas en Salida (€/m²/mes) | | 12.23 |
| Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes) | 18 | 18 |
| Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes) | | |
| Duración Nuevos Contratos Superficie Oficina (años) | | 5 |
| Duración Nuevos Contratos Superficie Local (años) | | |
| Vacío Estructural (%) | | |

Fuente: Focus Economics.

# Producto Terminado - Oficina

## 1.2 - Edif. Colón (Oficinas)

### F-C Anual

| Año F-C | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Renta Media (€/m²/mes)** | | 10.75 | 10.84 | 11.00 | 11.19 | 11.40 | 11.59 | 11.75 | 11.99 | 12.23 |
| **Crecimiento Renta (%)** | | | 0.82% | 1.52% | 1.72% | 1.92% | 1.60% | 1.43% | 2.00% | 2.00% |
| **Ocupación (%)** | | 50.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| **Ingresos Totales (€)** | | 121,106 | 244,191 | 247,896 | 252,153 | 256,989 | 261,092 | 264,837 | 270,134 | 275,536 |
| RMG (€) | | 121,106 | 244,191 | 247,896 | 252,153 | 256,989 | 261,092 | 264,837 | 270,134 | 275,536 |
| Descuentos (€) | | | | | | | | | | |
| Aparcamiento Rotación (€) | | | | | | | | | | |
| Rótulo (€) | | | | | | | | | | |
| Otros (€) | | | | | | | | | | |
| **Gastos Totales (%)** | | 52.72% | 10.96% | 10.94% | 10.93% | 10.92% | 10.96% | 11.02% | 11.02% | 11.02% |
| **Gastos Totales (€)** | (28,436) | (63,844) | (26,754) | (27,131) | (27,568) | (28,067) | (28,618) | (29,176) | (29,759) | (30,354) |
| Seguro (€) | (692) | (696) | (705) | (715) | (726) | (739) | (754) | (769) | (784) | (800) |
| IBI (€) | (23,188) | (23,327) | (23,607) | (23,938) | (24,321) | (24,758) | (25,253) | (25,759) | (26,274) | (26,799) |
| Tasa Basura (€) | | | | | | | | | | |
| IBI + TB Vacios (€) | | | | | | | | | | |
| Comunidad (€) | | | | | | | | | | |
| Comunidad Vacios (€) | (4,556) | (2,278) | | | | | | | | |
| Otros (€) | | | | | | | | | | |
| Gestión (€) | | (1,211) | (2,442) | (2,479) | (2,522) | (2,570) | (2,611) | (2,648) | (2,701) | (2,755) |
| Comercialización (€) | | (36,332) | | | | | | | | |
| **NOI (€)** | (28,436) | 57,262 | 217,437 | 220,765 | 224,585 | 228,921 | 232,474 | 235,661 | 240,374 | 245,182 |
| **Running Yield (%)** | -1.55% | 3.12% | 11.84% | 12.02% | 12.23% | 12.46% | 12.66% | 12.83% | 13.09% | 13.35% |
| **CapEx (€)** | (1,001,600) | (502,011) | (2,442) | (2,479) | (2,522) | (2,570) | (2,611) | (2,648) | (2,701) | (2,755) |
| Inversión (€) | (1,001,600) | (500,800) | | | | | | | | |
| Mantenimiento (€) | | (1,211) | (2,442) | (2,479) | (2,522) | (2,570) | (2,611) | (2,648) | (2,701) | (2,755) |
| Incentivos Inquilinos (€) | | | | | | | | | | |
| **F-C (€)** | (1,030,036) | (444,749) | 214,995 | 218,286 | 222,064 | 226,351 | 229,863 | 233,013 | 237,673 | 242,426 |
| Valor Bruto Salida (€) | | | | | | | | | | 4,501,987 |
| Costes Venta (€) | | | | | | | | | | (33,765) |
| **Valor Neto Salida (€)** | | | | | | | | | | 4,468,222 |
| **F-C Sin Apalancar (€)** | -1,030,036 | -444,749 | 214,995 | 218,286 | 222,064 | 226,351 | 229,863 | 233,013 | 237,673 | 4,710,648 |

### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

### Principales Ratios Valoración

| Tipo Activo | En Rentabilidad |
|---|---|
| **Periodo C-F (años)** | **10** |
| **Valor Mercado (€/m²) -SBA-** | **946.22** |
| **Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-** | **946.22** |
| **Fecha Venta** | **31/12/2030** |
| **Valor Bruto Salida (€)** | **4,501,986.95** |
| **Valor Neto Salida (€)** | **4,468,222.05** |
| *Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-* | 5.50% |
| NOI Capitalizado (€) | 245,181.74 |
| **Fecha Valoración** | **31/12/2020** |
| **Valor Bruto Presente (€)** | **1,836,926.50** |
| **Valor Neto Presente (€)** | **1,777,384.13** |
| TIR (%) | 8.00% |
| Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente- | -1.55% |
| Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente- | -1.60% |
| Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente- | |
| GOI Actual (€) | |
| NOI Actual (€) | -28,436.14 |
| **Ratios Suelo** | |
| **Valor Mercado (€/m²) -Suelo-** | |
| **Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)** | |
| **Beneficio sobre Coste (%)** | |

### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antiguedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR MERCADO** | **31/12/2020** | **1,777,000 €** |
| **VALOR PROPIEDAD** | **100.00%** | **1,777,000 €** |

# Producto Terminado - Local

## 2 - Triana, 33







## Localización

| Localización | Nombre | Población (hab.) | Superficie (km²) | Densidad (hab./km²) |
|---|---|---|---|---|
| Comunidad Autónoma | Canarias | 2,108,121 | 7,446.37 | 283.11 |
| Provincia | Las Palmas | 1,100,480 | 4,065.75 | 270.67 |
| Municipio | Palmas de Gran Canaria, Las | 377,650 | 100.55 | 3,755.84 |
| Distrito | | | | |
| Barrio | | | | |

| Datos Económicos (*) | |
|---|---|
| Crecimiento Población en 10 años | 5.60% |
| Ratio de Desempleo (%) | 22.00% |
| Renta per Capita (€) | 8,702.00 |

| Transporte Privado | |
|---|---|
| Vehiculo Privado | Medio |
| Taxi | Medio |
| Aparcamientos Públicos | Medio |

| Transporte Público | |
|---|---|
| Tren | Malo |
| Metro | Malo |
| Autobús | Medio |

Fuente: INE / Ayuntamiento / * Datos nivel Autonómico.

## Situación

| Situación | | |
|---|---|---|
| Dirección | c/ Triana, 33 | |
| Código Postal | | 35002 |
| Situación | Centro Ciudad | |
| Calidad Localización | Excelente | |

| Parcela | |
|---|---|
| Forma Parcela | Regular |
| Topografía | Plana |

| Entorno | |
|---|---|
| Área | Consolidado |
| Entorno | Residencial |
| Uso Predominante | Comercial |
| Calidad Entorno | Excelente |

| Distancias | |
|---|---|
| Centro Ciudad (km) | 1.50 |
| Transporte Privado (minutos) | 6 |
| Transporte Público (minutos) | 10 |
| Aeropuerto (km) | 21.20 |
| Transporte Privado (minutos) | 17 |
| Transporte Público (minutos) | 35 |

| Servicios | |
|---|---|
| Centros Comerciales | Si |
| Restaurantes | Si |
| Zonas Deportivas | Si |
| Parques | Si |
| Colegios | Si |
| Moda y Accesorios | Si |
| Alimentación | Si |
| Decoración y Bricolaje | Si |
| Salud y Cosmeticos | Si |
| Deportes | Si |
| Servicios y Electrónica | Si |
| Entretenimiento | Si |

| Referencia Catastral | 9387109DS5098N0001AZ |
|---|---|

| Coordenadas GPS | 28.104426, -15.415627 |
|---|---|

## Comentario Mercado

| Zonificación Mercado Locales | |
|---|---|
| Zona | City Centre |
| Nivel Calidades Locales | Excellent |

| Rentas | |
|---|---|
| Renta Media de Salida (€/m²/mes) | 45.00 |
| Mínima Renta de Salida (€/m²/mes) | 35.00 |
| Máxima Renta de Salida (€/m²/mes) | 55.00 |

| Precios Venta |
|---|
| Precio Medio de Salida (€/m²) |
| Mínimo Precio de Salida (€/m²) |
| Máximo Precio de Salida (€/m²) |

| Yields | | |
|---|---|---|
| Localizaciones Prime | 5.00% | 6.00% |
| Localizaciones Secundarias | 6.00% | 8.00% |

Dada la situación actual de crisis por el efecto COVID en todo el sector Retail, se percibe una ralentización del mercado de locales. Las rentabilidades recurrir a subir, los periodos de comercialización se están alargando y las rentas de mercado, en el mejor de los casos, se mantiene o bajan. El mercado de locales comerciales prime no se ha visto demomento tan afectado pero si la situación no mejora se podría incrementar significativamente el número de locales desocupados.

**Confidencial**

# Producto Terminado - Local

## 2 - Triana, 33






## Descripción

| Inspección | | |
|---|---|---|
| **Fecha Inspección** | | **22/02/2021** |
| **Tipo de Inspección** | **Interior** | |
| Condición Exterior | Excelente | |
| Condición Interior | *Muy Mala* | |
| Visibilidad | **Buena** | |
| Accesibilidad | **Buena** | |

| Construcción | |
|---|---|
| **Año Construcción** | |
| **Año Reforma** | |
| **Edificio sostenible** | |
| Certificación | |
| Categoría | |

| Acceso | | |
|---|---|---|
| **Dirección Acceso Principal** | **c/ Triana, 33** | |
| **Número de Accesos (unidades)** | | **1** |
| **Número de Fachadas Libres (unidades)** | | **1** |

| Activo | |
|---|---|
| **Número de Edificios (unidades)** | **1** |
| **Número de Plantas (unidades)** | **2** |
| **Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)** | **2** |
| **Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)** | |
| **Módulos Máximos (unidades)** | **5** |
| **Superficie Alquilable Mínima (m²)** | **146.00** |
| **Longitud Fachada (m²)** | **9** |
| Forma Planta | **Rectangular** |

## Información Urbanística

| Situación Urbanística | Producto Terminado |
|---|---|
| **Clasificación Suelo** | **Urbano** |
| **Calificación Suelo** | **Terciario** |
| **Uso Principal** | **Local** |
| **Tipología** | **Exclusivo** |

## Parámetros Suelo

| Superficie Suelo (m²) | 281.00 |
|---|---|
| **Edificabilidad (m²)** | **834.00** |
| **Superficie Total (m²)** | **1,073.00** |
| Superficie s.r. (m²) | 834.00 |
| Superficie b.r. (m²) | 239.00 |

## Licencias

| Licencia Construcción | Si |
|---|---|

## Información Contractual

| Situación Contractual | Vacío |
|---|---|
| **Número de Inquilinos (unidades)** | **2** |
| Fecha Inicio Contrato | |
| Fecha Obligado Cumplimiento | |
| Fecha Fin Contrato | |
| **WAULT Obligado Cumplimiento (años)** | **#¡DIV/0!** |
| **WAULT Fin Contrato (años)** | **#¡DIV/0!** |

## Superficies

| SBA (m²) | 1,073.00 |
|---|---|
| Tasa Ocupación (%) | |
| **SBA s.r. (m²)** | **834.00** |
| **SBA b.r. (m²)** | **239.00** |
| **SBA Local (m²)** | **1,073.00** |
| SBA Local Alquilada (m²) | |
| SBA Local Vacía (m²) | 1,073.00 |
| **SBA Oficina (m²)** | |
| SBA Oficina Alquilada (m²) | |
| SBA Oficina Vacía (m²) | |
| **SBA Archivo (m²)** | |
| SBA Archivo Alquilada (m²) | |
| SBA Archivo Vacía (m²) | |
| **SBA Terraza (m²)** | |
| **SBA Terraza Alquilada (m²)** | |
| **SBA Terraza Vacía (m²)** | |
| **SBA Otro (m²)** | |
| **SBA Otro Alquilada (m²)** | |
| **SBA Otro Vacía (m²)** | |
| Plazas (unidades) | |
| Ratio Plazas (m²/unidad) | |
| **Plazas Coche (unidad)** | |
| **Plazas Coche Interiores (unidades)** | |
| Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Coche Interiores Vacías (unidades) | |
| **Plazas Coche Exteriores (unidades)** | |
| Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades) | |
| **Plazas Moto (unidades)** | |
| **Plazas Moto Interiores (unidades)** | |
| Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Moto Interiores Vacías (unidades) | |
| **Plazas Moto Exteriores (unidades)** | |
| Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades) | |
| Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades) | |

## Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.
-La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

# Producto Terminado - Local

## 2 - Triana, 33

### Renta Contratada

| Renta Contratada (€/año) |
|---|
| Renta Contratada (€/mes) |
| Renta Contratada (€/m²/mes) |
| Renta Contratada Local (€/año) |
| Renta Contratada Local (€/mes) |
| Renta Contratada Local (€/m²/mes) |
| Renta Contratada Oficina (€/año) |
| Renta Contratada Oficina (€/mes) |
| Renta Contratada Oficna (€/m²/mes) |
| Renta Contratada Archivo (€/año) |
| Renta Contratada Archivo (€/mes) |
| Renta Contratada Archivo (€/m²/mes) |
| Renta Contratada Terraza (€/año) |
| Renta Contratada Terraza (€/mes) |
| Renta Contratada Terraza (€/m²/mes) |
| Renta Contratada Otro (€/año) |
| Renta Contratada Otro (€/mes) |
| Renta Contratada Otro (€/m²/mes) |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año) |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes) |
| Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes) |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año) |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes) |
| Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes) |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año) |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes) |
| Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes) |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año) |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes) |
| Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes) |

### Renta Mercado

| Renta Mercado (€/año) | 336,135.60 |
|---|---|
| Renta Mercado (€/mes) | 28,011.30 |
| Renta Mercado (€/m²/mes) | 26.11 |
| Renta Mercado Local (€/año) | 336,135.60 |
| Renta Merado Local (€/mes) | 28,011.30 |
| Renta Mercado Local (€/m²/mes) | 26.11 |
| Renta Mercado Oficina (€/año) | |
| Renta Mercado Oficna (€/mes) | |
| Renta Mercado Oficina (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Archivo (€/año) | |
| Renta Mercado Archivo (€/mes) | |
| Renta Mercado Archivo (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Terraza (€/año) | |
| Renta Mercado Terraza (€/mes) | |
| Renta Mercado Terraza (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Otro (€/año) | |
| Renta Mercado Otro (€/mes) | |
| Renta Mercado Otro (€/m²/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes) | |
| Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes) | |

### Rentas Escalonadas

| Rentas Escalonadas | No |
|---|---|

| Distribución Renta Mercado | |
|---|---|
| Renta Mercado SBA Alquilada (€/año) | |
| Renta Mercado SBA Vacia (€/año) | 336,135.60 |

### Otros Ingresos

| Otros Ingresos (€/año) |
|---|
| Otros Ingresos (€/mes) |
| Aparcamiento Rotación (€/año) |
| Aparcamiento Rotación (€/mes) |
| Rótulo (€/año) |
| Rótulo (€/mes) |
| Otros (€/año) |
| Otros (€/mes) |

### Tamaño Medio Unidades

| Tamaño Medio Unidades (m²) | 214.60 |
|---|---|
| Tamaño Medio Unidades Local (m²) | 214.60 |
| Tamaño Medio Unidades Oficina (m²) | |

### Resumen Ingresos

| Tasa Vacio (%) | 100.00% |
|---|---|
| Renta Contratada/Renta Mercado (%) | |
| Renta Contratada/Renta Mercado | |

### Primeros 3 Inquilinos por Renta Contratada

| Inquilino | SBA (m²) | SBA (%) | RMG (€/año) | RMG (%) | Fecha Obligado | Fecha Fin Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|

### Primeros 3 Inquilinos por SBA

| Inquilino | SBA (m²) | SBA (%) | RMG (€/año) | RMG (%) | Fecha Obligado | Fecha Fin Contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vacant | 688.00 | 64.12% | | | | |
| Vacant | 385.00 | 35.88% | | | | |

**Confidencial**

# Producto Terminado - Local

## 2 - Triana, 33

### Costes Demolición

| Costes Demolición Totales (€) | |
|---|---|
| Costes Demolición Totales (€/m²) | |
| Costes Demolición s.r. (€) | |
| Costes Demolición s.r. (€/m²) | |
| Costes Demolición b.r. (€) | |
| Costes Demolición b.r. (€/m²) | |

### Costes Urbanización

| Costes Urbanización Totales (€) | |
|---|---|
| Costes Urbanización Totales (€/m²) | |
| Costes Urbanización (€) | |
| Costes Urbanización (€/m²) | |
| Costes Asociados (€) | |
| Costes Asociados (%) | |
| Honorarios Proyecto (€) | |
| Honorarios Dirección Facultativa (€) | |

### Costes Construcción

| Costes Construcción (€) | |
|---|---|
| Costes Construcción (€/m²) | |
| Costes Contrata (€) | |
| Costes Contrata (€/m²) | |
| Costes Contrata s.r. (€) | |
| Costes Contrata s.r. (€/m²) | |
| Costes Contrata b.r. (€) | |
| Costes Contrata b.r. (€/m²) | |
| Costes Asociados (€) | |
| Costes Asociados (%) | |
| Contingencias (€) | |
| Honorarios Proyecto (€) | |
| Licencia Obras (€) | |
| Honorarios Dirección Facultativa (€) | |
| L.P.O. + I.C. (€) | |
| Legalizaciones (€) | |
| Acometidas (€) | |
| Proyecto Seguridad y Salud (€) | |
| Control Calidad (€) | |
| T.R.C y R.C. Seguros(€) | |
| Seguro Decenal + OCT (€) | |
| Costes Promoción (€) | |
| Costes Legales (€) | |
| Costes Legales (%) | |
| Escritura de Obra Nueva (€) | |
| Notaria y Registro (€) | |

### Gastos Suelo

| IBI Suelo (€/año) |
|---|

### Gastos Operativos

| Gastos Operativos (€/año) | 36,110.58 |
|---|---|
| Seguro (€/año) | 250.25 |
| IBI (€/año) | 35,860.33 |
| Tasa Basura (€/año) | |
| Comunidad (€/año) | |
| Otros (€/año) | |
| Gastos Recuperables (€/año) | |
| Gastos Recuperables (€/m²/mes) | |
| Gestión (%) –Renta Bruta– | 0.75% |
| Comercialización (%) –Renta Bruta– | 12.00% |
| Renovación (%) –Renta Bruta– | |

### Descuentos

| Descuentos (€) |
|---|
| Descuentos Año 1 (€) |
| Descuentos Año 2 (€) |
| Descuentos Año 3 (€) |
| Descuentos Año 4 (€) |
| Descuentos Año 5 (€) |
| Descuentos Años 6-10 (€) |

### CapEx e Incentivos Inquilinos

| CapEx e Incentivos Inquilinos (€) | 52,138.46 |
|---|---|
| Inversión (€) | 35,775.00 |
| Inverisón Año 1 (€) | 35,775.00 |
| Inversión Año 2 (€) | |
| Inversión Año 3 (€) | |
| Inversión Año 4 (€) | |
| Inversión Año 5 (€) | |
| Invesión Años 6-10 (€) | |
| Mantenimiento (€) | 16,363.46 |
| Incentivos Inquilinos (€) | |

### Costes Compra-Venta

| Costes Compra-Venta (€) | 169,947.26 |
|---|---|
| Comunidad Autónoma | Canarias |
| Secuencia Venta | 2ª |
| Adquisición (€) | 121,329.58 |
| Adquisición (%) -Valor Bruto Presente- | 2.35% |
| Notaria y Registro (€) | 5,162.96 |
| Honorarios Legales (€) | 25,814.80 |
| AJD (€) | 51,629.61 |
| Due Dilligence (€) | 25,814.80 |
| Honorarios Agentes (€) | 12,907.40 |
| Venta (€) | 48,617.69 |
| Venta (%) -Valor Bruto Salida- | 0.75% |
| Honorarios Legales (€) | 16,205.90 |
| Honorarios Agentes (€) | 32,411.79 |

### Supuestos Generales

| IPC | |
|---|---|
| Año 1 (%) | |
| Año 2 (%) | 0.80% |
| Año 3 (%) | 1.10% |
| Año 4 (%) | 1.40% |
| Año 5 (%) | 1.70% |
| Año 6-10 (%) | 2.00% |

| Supuestos | | |
|---|---|---|
| Renta Mercado Locales en Salida (€/m²/mes) | | 29.84 |
| Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes) | 10 | 10 |
| Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes) | | |
| Duración Nuevos Contratos Superficie Local (años) | | 10 |
| Duración Nuevos Contratos Superficie Oficina (años) | | |
| Vacío Estructural (%) | | |

Fuente: Focus Economics.

# Producto Terminado - Local

## 2 - Triana, 33

### F-C Anual

| Año F-C | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Renta Media (€/m²/mes) | 26.11 | 26.16 | 26.39 | 26.70 | 27.09 | 27.57 | 28.12 | 28.69 | 29.26 | 29.84 |
| Crecimiento Renta (%) | | 0.20% | 0.88% | 1.18% | 1.48% | 1.78% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% |
| Ocupación (%) | 16.67% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Ingresos Totales (€) | 56,023 | 336,808 | 339,756 | 343,751 | 348,824 | 355,019 | 362,119 | 369,361 | 376,749 | 384,284 |
| RM3 (€) | 56,023 | 336,808 | 339,756 | 343,751 | 348,824 | 355,019 | 362,119 | 369,361 | 376,749 | 384,284 |
| Descuentos (€) | | | | | | | | | | |
| Aparcamiento Rotación (€) | | | | | | | | | | |
| Rótulo (€) | | | | | | | | | | |
| Otros (€) | | | | | | | | | | |
| Gastos Totales (%) | 137.21% | 11.47% | 11.46% | 11.46% | 11.45% | 11.44% | 11.44% | 11.44% | 11.44% | 11.44% |
| Gastos Totales (€) | (76,867) | (38,637) | (38,948) | (39,378) | (39,931) | (40,612) | (41,424) | (42,253) | (43,098) | (43,960) |
| Seguro (€) | (250) | (250) | (252) | (255) | (259) | (263) | (268) | (274) | (279) | (285) |
| IBI (€) | (35,860) | (35,860) | (36,147) | (36,545) | (37,056) | (37,686) | (38,440) | (39,209) | (39,993) | (40,793) |
| Tasa Basura (€) | | | | | | | | | | |
| IBI + TB Vacios (€) | | | | | | | | | | |
| Comunidad (€) | | | | | | | | | | |
| Comunidad Vacios (€) | | | | | | | | | | |
| Otros (€) | | | | | | | | | | |
| Gestión (€) | (420) | (2,526) | (2,548) | (2,578) | (2,616) | (2,663) | (2,716) | (2,770) | (2,826) | (2,882) |
| Comercialización (€) | (40,336) | | | | | | | | | |
| NOI (€) | (20,844) | 298,171 | 300,809 | 304,373 | 308,892 | 314,407 | 320,695 | 327,109 | 333,651 | 340,324 |
| Running Yield (%) | -0.39% | 5.64% | 5.69% | 5.76% | 5.85% | 5.95% | 6.07% | 6.19% | 6.31% | 6.44% |
| CapEx (€) | (36,055) | (1,684) | (1,699) | (1,719) | (1,744) | (1,775) | (1,811) | (1,847) | (1,884) | (1,921) |
| Inversión (€) | (35,775) | | | | | | | | | |
| Mantenimiento (€) | (280) | (1,684) | (1,699) | (1,719) | (1,744) | (1,775) | (1,811) | (1,847) | (1,884) | (1,921) |
| Incentivos Inquilinos (€) | | | | | | | | | | |
| F-C (€) | (56,900) | 296,487 | 299,110 | 302,654 | 307,148 | 312,632 | 318,884 | 325,262 | 331,767 | 338,402 |
| Valor Bruto Salida (€) | | | | | | | | | | 6,482,358 |
| Costes Venta (€) | | | | | | | | | | (48,618) |
| Valor Neto Salida (€) | | | | | | | | | | 6,433,741 |
| F-C Sin Apalancar (€) | -56,900 | 296,487 | 299,110 | 302,654 | 307,148 | 312,632 | 318,884 | 325,262 | 331,767 | 6,772,143 |

### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

### Principales Ratios Valoración

| Tipo Activo | En Rentabilidad |
|---|---|
| Periodo C-F (años) | 10 |
| Valor Mercado (€/m²) -SBA- | 4,811.74 |
| Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.- | 4,811.74 |
| Fecha Venta | 31/12/2030 |
| Valor Bruto Salida (€) | 6,482,358.44 |
| Valor Neto Salida (€) | 6,433,740.75 |
| Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida- | 5.25% |
| NOI Capitalizado (€) | 340,323.82 |
| **Fecha Valoración** | **31/12/2020** |
| **Valor Bruto Presente (€)** | **5,284,290.25** |
| **Valor Neto Presente (€)** | **5,162,960.68** |
| TIR (%) | 6.75% |
| Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente- | -0.39% |
| Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente- | -0.40% |
| Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente- | 1.09% |
| GOI Actual (€) | 56,022.60 |
| NOI Actual (€) | -20,844.42 |
| Ratios Suelo | |
| Valor Mercado (€/m²) -Suelo- | |
| Ratio de Suelo sobre Producto Final (%) | |
| Beneficio sobre Coste (%) | |

### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.
-No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.
-Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.
-Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR MERCADO** | **31/12/2020** | **5,163,000 €** |
| **VALOR PROPIEDAD** | **100.00%** | **5,163,000 €** |

INBEST
SOCIMI

# Anexo I.
# Principios Generales de Valoración RICS

savills
AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

# Anexo I.
# Principios Generales de Valoración RICS

- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargamos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).

- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.

1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

   Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.

2. Confirmación de Instrucciones

   Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.

3. Base de Valoración

   Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.

4. Propiedad y Cargas

   No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.

5. Costes y Obligaciones de Traspaso

   Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.

6. Fuentes de Información

   Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.

7. Lindes

   Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Aguirre Newman S.A. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones

INBEST SOCIMI

# Anexo II.
# Informes de mercado

savills AGUIRRE NEWMAN

Confidencial

# Anexo II.
# Informes de mercado

## Anexo II.1. Coyuntura Económica

# Anexo II.
# Coyuntura Económica

- El crecimiento económico del año 2020 estará condicionado por el impacto de la crisis sanitaria. Según las últimas previsiones de Focus Economics (enero 2021), el PIB a cierre de año se situará un 11,8% por debajo del nivel registrado en 2019. La fuerte ralentización de la actividad económica de 2T (-21,5% interanual) motivada por las restricciones de movilidad durante el confinamiento del primer estado de alarma será determinante en el dato anual, a pesar de la rápida recuperación experimentada en 3T (+16,7% intertrimestral). Parece que las restricciones impuesta para contener la evolución de la segunda ola no tendrán unas consecuencias tan severas en 4T, pero, aún así, la economía descendería 2,7% respecto al trimestre anterior.
- En cuanto al mercado laboral, el último día de 2020 la Seguridad Social contaba con 18,90 afiliados, 356.784 personas menos que en diciembre del año anterior y 69.000 menos que en noviembre de 2020, reflejo de la importante contracción de la actividad comercial y de la la casi paralización del mercado turístico.
- Todo apunta a que la tasa de desempleo continuará creciendo hasta 1T 21, coincidiendo con el crecimiento negativo de la economía, que iniciaría una clara recuperación a partir de 2T 21.
- La estrecha vinculación de la situación económica con la evolución de la pandemia permite ser optimistas con la aprobación de las primeras vacunas y con el inicio del plan de vacunación, que han ejercido de resorte en la confianza empresarial, que en 4T 20 crece un 10,5% respecto a 3T.

# Anexo II.
# Informes de mercado

## Anexo II.2. Mercado High Street en Valencia

SPOTLIGHT
Savills Research

# Retail Valencia

savills
AGUIRRE NEWMAN



# High Street en Valencia

**Mercado de Valencia**
La Comunidad Valenciana tiene el cuarto PIB más elevado del país, por detrás de Madrid, Cataluña y Andalucía. La capital, con nombre homónimo, es la tercera ciudad más poblada de España, con casi 800.000 habitantes (INE, enero de 2019), a la que hay que sumarle una población periférica que prácticamente dobla ese número (1.552.000 habitantes). Del mismo modo, hay que tener en consideración la población total de la región, incluyendo a Castellón y Alicante (4.975.000 habitantes).

Esta población acude regularmente a la ciudad de Valencia por la amplia oferta que tiene en los sectores del ocio, comercio y hostelería, como consecuencia de ser la capital de la comunidad.

Además, Valencia dispone de una extraordinaria red de comunicaciones que incluye tren de alta velocidad, carreteras y aeropuerto que la conecta con las principales ciudades de España y Europa.

Asimismo, Valencia disfruta de un clima fabuloso durante todo el año y cuenta con la llamada "Ciudad de las Artes y las Ciencias", que incluye el acuario más grande de Europa, enmarcado en un espacio arquitectónico espectacular.
Por otro lado, hay que mencionar la riqueza cultural, la oferta deportiva y la historia que ofrece esta ciudad, sin olvidarnos del maratón popular, que atrae cada año a grandes plusmarquistas mundiales y a miles de entusiastas corredores.

Valencia, por tanto, es un destino turístico único. En 2019, Valencia ciudad incrementó en 5,4% el número de pernoctaciones de turistas, representando los mejores datos hasta el momento. Según el Área de Turismo e Internacionalización del Ayuntamiento de Valencia, la ciudad recibió 2.182.132 visitantes, superando las 5.276.710 pernoctaciones. Ese mismo año, la Comunidad Valenciana alcanzó otra marca histórica, sobrepasando los 9,5 millones de turistas internacionales, lo que supuso un incremento del 3.9% respecto al año anterior (INE), cuyo gasto sumó 9.620,7 millones de euros, un 7,9% más que en 2018.

Todo ello hace que Valencia sea una ubicación estratégica y especialmente atractiva para los consumidores, las marcas y los inversores.

## Distribución de la zona comercial en Valencia




**Fuente** Savills Aguirre Newman

**Zonificación**
Las calles más comerciales de la ciudad han sido clasificadas por la atracción turística, las rentas de alquiler y el mayor o menor nivel de exclusividad.

**Calle Colón:**
Es la calle prime por excelencia, siendo el tramo más comercial el que está comprendido entre el cruce con la calle Ruzafa y la Plaza de los Pinazo. En los dos últimos años ha sido la calle de referencia para las aperturas de marcas como Movistar, Courir, Pikolinos y Hawkers.

**Calle D. Juan de Austria:**
Es una calle de tránsito peatonal muy consolidada. El tramo analizado para este estudio abarca desde la Plaza Pinazo hasta el cruce con Pascual y Genis. Esta calle ha mantenido su potencial, siendo referente para las marcas destinadas a un público joven, destacando en este sentido la próxima apertura de Zara con un flagship de 8.000 m² (donde se ubicaba la antigua galería comercial Juan de Austria).

**Calle Jorge Juan:**
Destinada a marcas de nivel medio alto, el tramo comercial comienza en la calle Colón y termina en el centenario mercado del mismo nombre. Las marcas de reciente implantación son Pompeii y Decathlon City, esta última en el local que ocupaba Zara Home.

**Calle Ruzafa:**
En los últimos años esta calle ha vivido una profunda transformación. Desde el momento en que se implantó Primark con su primera tienda en la ciudad en 2018, las tiendas tradicionales dejaron paso a nuevos restaurantes y tiendas de moda. La reciente apertura de la marca japonesa Miniso es particularmente reseñable por su importante plan de expansión.

**Paseo Ruzafa:**
Es un paseo peatonal que comienza en la plaza del Ayuntamiento y llega hasta la calle Colón, muy próximo a la plaza de toros de Valencia, motivos por los que es una calle predilecta de los turistas. En el número 3 de la calle se sitúan los conocidos cines Lys, lo que atrae también a los residentes. Tiene un alto grado de ocupación de moda y restaurantes. Se debe mencionar las aperturas de Starbucks, KFC y Vodafone estos últimos años.

**Zona Prime**
La zona prime de Valencia está formada por las calles Colón, Don Juan de Austria, Jorge Juan, Ruzafa y el Paseo Ruzafa. Entre ellas suman un total de 220 locales comerciales. Todas ellas muy próximas entre sí, se concentran en una misma área.

Se trata de la zona más solicitada por parte de marcas tanto nacionales como internacionales. En los últimos años, muchas firmas han apostado por este eje comercial para abrir sus tiendas, como son Decathlon City, Primor, Xiaomi o Courir.

El sector de moda y complementos es el predominante en los ejes prime, alcanzando el 56% de los locales ocupados, seguido muy de lejos por la actividad denominada "otros" (14%), representada por telefonía móvil, artículos de regalo, lotería, etc. El tercer, cuarto y quinto puesto son disputados entre la hostelería, los servicios y la cosmética, con cuotas muy similares (9%, 8% y 8%, respectivamente), cerrando el ranking con la alimentación (4%) y el sector lujo (1%).

En un análisis de los locales por tamaño, la superficie inferior a 200 m² conforma el grueso de la oferta en la zona prime, que representa casi la mitad del stock (48%). La segunda tipología más relevante está compuesta por locales con superficies entre 201 y 400 m² (30%). El 22% restante corresponde a locales con superficie comprendida entre 401 - 700 m² (10%) y superior a 701 m² (12%).

Cabe mencionar que el 63% de las nuevas marcas en este eje comercial han apostado por superficies con menos de 200 m². Sin embargo, la próxima inauguración de Zara en la calle Don Juan de Austria, con una superficie de 8.000 m² (resultado de la unión de la superficie de los locales anteriores en la antigua galería comercial), y la apertura de Primark en la calle Ruzafa, con 5.000 m², confirman la estrategia comercial de estas importantes cadenas de moda en posicionarse en grandes superficies de Valencia.

**Rentas**
La renta media prime de Valencia se ha mantenido estable durante los últimos tres años. Colón continúa en primera posición (135 €/m²/mes), como la calle más cara de Valencia, seguida de Jorge Juan (100 €/m²/mes).

**Disponibilidad**
A fecha de la elaboración del estudio, se encontraban disponibles 13 locales, que representa el 6% del stock total. Cabe mencionar que la disponibilidad en la calle Jorge Juan es nula, siendo el único eje comercial analizado sin locales disponibles. En contraposición, durante la redacción de este informe, se encontraron cuatro locales disponibles en Paseo Ruzafa (11%). Aunque el porcentaje parece muy elevado, hay que tener en cuenta que este paseo dispone tan solo de 36 locales, lo que explica ese alto porcentaje de la disponibilidad.

**Plaza del Ayuntamiento, Calle San Vicente Mártir y Plaza de la Reina**
Hay que hacer una especial mención a otros puntos también estratégicos, como la plaza del Ayuntamiento, la calle San Vicente Mártir y la Plaza de la Reina. Se trata de ejes en los que se ha apreciado un gran desarrollo comercial en los últimos años, debido al notable incremento de la afluencia turística que ha vivido toda Ciutat Vella y ha provocado la revalorización de estos tres puntos, sobre todo para las enseñas de restauración y aquellas destinadas al público extranjero.

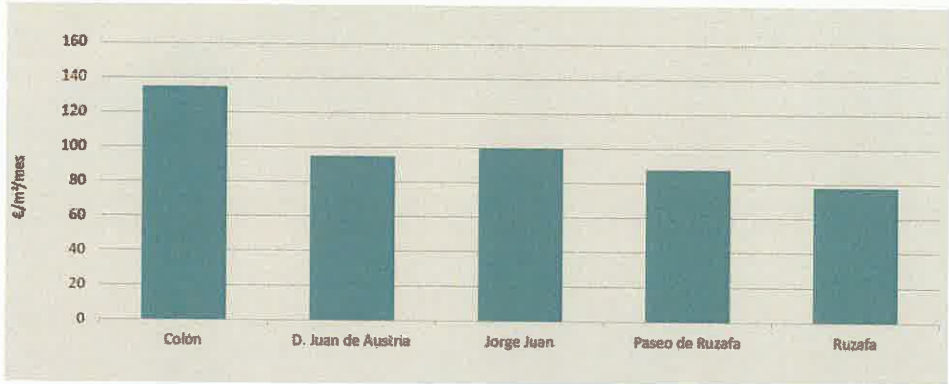
En esta área hemos presenciado las aperturas en los últimos años de restaurantes como Five Guys, Viena Capellanes, Taco Bell, Blue Frog y Haus entre otros.

## Comparativa de rentas



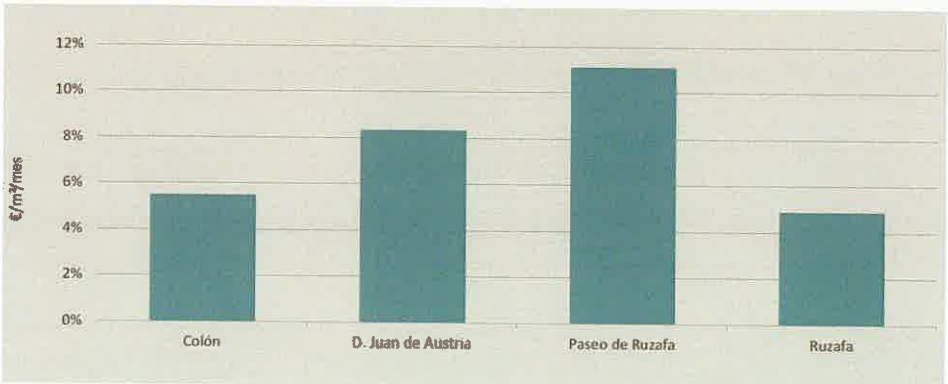

**Fuente** Savills Aguirre Newman

## Renta media de la zona Prime




**Fuente** Savills Aguirre Newman

## Disponibilidad por calles



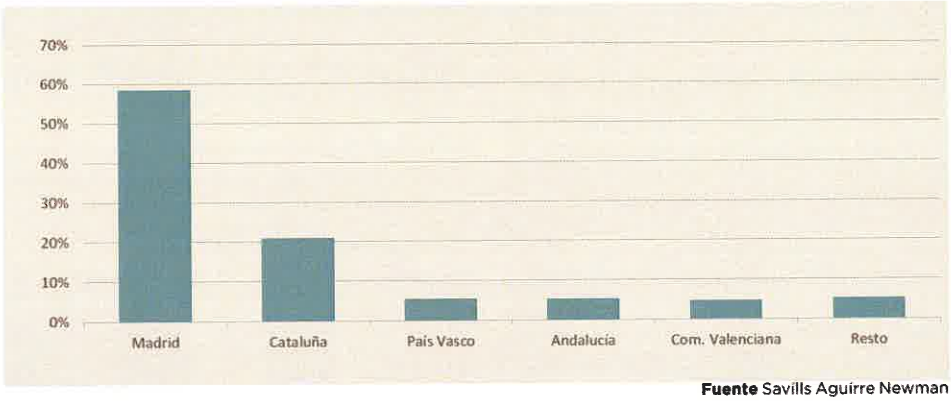

**Fuente** Savills Aguirre Newman

# Mercado de Inversión

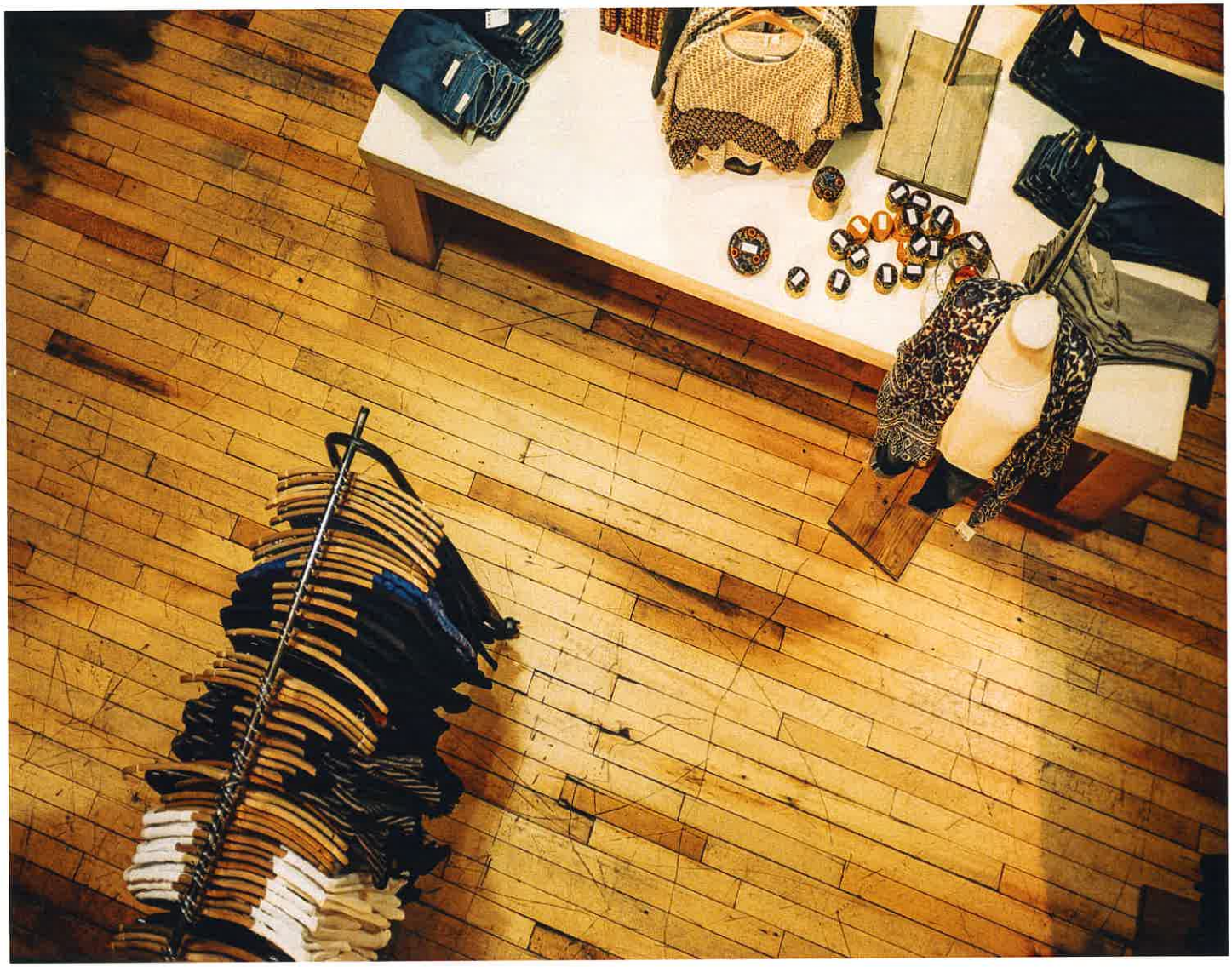
**Inversión**
El mercado de inversión apenas ha registrado operaciones en este entorno. En 2019 solo se ha identificado una compraventa importante, que fue la compra de la Galería Jorge Juan por un importe cercano a los 30 millones de euros. En cualquier caso, esto no ha frenado el apetito inversor, sino que está a la espera de que salga producto de calidad a la venta.

La rentabilidad prime en estas calles objeto del estudio están en torno a 4%, mientras en los ejes secundarios, está sobre 5%.

**Evolución volumen de inversión en producto HS**




**Fuente** Savills Aguirre Newman



# COVID-19

España ha reanudado progresivamente su actividad económica a medida en que avanzaba en las diversas fases de desescalada. A partir de la medianoche del 21 de junio, el país ha entrado en la "nueva normalidad", lo que supone la apertura de todas las regiones y de las fronteras al espacio Shengen, respetando las medidas de distanciamiento social, que siguen en vigor. Esto significa que los españoles podrán moverse libremente por todo el país y que los ciudadanos procedentes de países de la UE (excluyendo a Portugal) podrán visitar España.

Desde el inicio de la pandemia, se produjo un descenso constante en las previsiones del PIB para finales de 2020, registrando inicialmente un descenso interanual del -4,7% en abril, que empeoró hasta el -9,7% en junio (datos de Focus Economics).

Las previsiones de desempleo para 2020, que se situaban en torno al 13,5% antes del confinamiento, han aumentado de manera constante en los últimos tres meses, hasta alcanzar el 18,9% en junio. Este hecho ha impactado negativamente en el consumo privado, con una previsión de caída de -10,5 %.

Para amortiguar este duro panorama, el gobierno ha anunciado el pago de una "renta mínima vital" para los hogares con bajos ingresos, que oscilará entre los 462 y los 1.105 euros.

Por otro lado, la inflación ha bajado drásticamente desde el comienzo de la crisis sanitaria, pasando del 1,1% en marzo al -0,2% previsto para junio.

A pesar de la perspectiva negativa que proporcionan estos datos, se espera que las cifras mejoren a medida en que España entre en la denominada "nueva normalidad". Los bares, restaurantes y tiendas están ahora abiertos al público, aunque el foro permitido varía según la región y el avance de la desescalada, esperando que alcancen su máxima capacidad a medida que pase el tiempo.

Debido al impacto de la pandemia en el sector de retail, los inquilinos solicitan ahora reducciones de alquiler, y no sólo hasta el final del confinamiento, sino hasta que puedan recuperarse, al menos parcialmente de la crisis. Lo más probable es que a finales de año veamos un ajuste de los alquileres a la baja y un aumento en la tasa de disponibilidad, especialmente en las zonas secundarias.

Las zonas prime de Valencia, incluyendo las calles Colón, Juan de Austria, Jorge Juan, Ruzafa y Paseo Ruzafa, probablemente sean más resistentes, debido a la presencia de las marcas más populares y al aumento de la afluencia de público.

En cuanto a la inversión, cabe señalar que en Valencia, la mayoría de las marcas en high street no son propietarios de los locales que ocupan. Actualmente es demasiado pronto para determinar el impacto de la covid-19 en las transacciones de "sale and leaseback". Esto tendrá que ser monitorizado de cerca en los próximos meses.



## PREVISIONES

### 2020

- En este momento se está viviendo un momento de incertidumbre, de efectos aún desconocidos, por la actual situación sanitaria provocada por Covid-19, que indudablemente afectará las rentas de alquiler y en consecuencia al precio de venta de los activos. Sin embargo, aún no hay ninguna certeza sobre la repercusión real.

- Algunos propietarios estarán dispuestos a dar algunas facilidades a los arrendatarios, en forma de bonificaciones o reducciones temporales de renta, lo que ayudará al sostenimiento del negocio.

- En términos generales, se incrementará la venta por internet, pero siempre coexistiendo con la experiencia que se vive en las tiendas físicas.

- Como se ha demostrado históricamente, la zona prime aguantará mejor la presión en contraposición a la zona secundaria, que se verá más afectada.

**Savills Aguirre Newman Research**

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

## Retail


**Alejandro Sánchez-Marco**
Director Inversión High Street
+34 91 319 13 14
alejandro.sanchezmarco@savills-aguirrenewman.es

**David Barragán**
Director Agencia High Street
+34 91 319 13 14
david.barragan@savills-aguirrenewman.es

**Ignacio Olivas**
Responsable Oficina de Valencia
+34 963 11 42 80
ignacio.olivas@savills-aguirrenewman.es


## Research


**Gema de la Fuente**
Director Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

**Pelayo Barroso**
Director Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

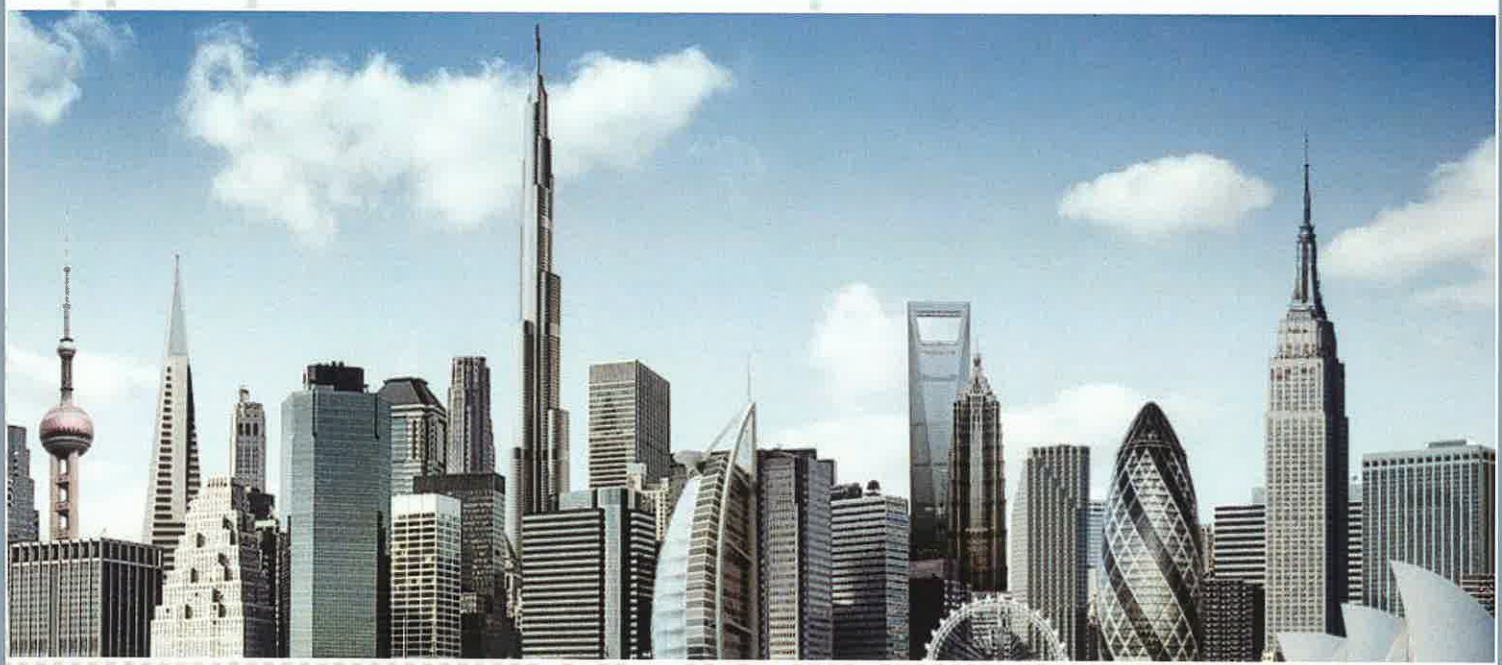
**Joseph Estrellado**
Research
+34 91 319 13 14
joseph.estrellado@savills-aguirrenewman.es



**Savills plc**
Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio.
Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.

**Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.**

Paseo de la Castellana, 81 2ª Planta
28046 Madrid
+34 913 191 314
www.savills-aguirrenewman.es



savills
AGUIRRE NEWMAN

**Confidencial**

## ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

**Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.**

En el presente documento se recoge la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

### 1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

La Sociedad mantiene un Contrato de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (en adelante, la "Gestora"), en virtud del cual la Gestora prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la dirección y administración de la Sociedad y sus Inversiones.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través de la Gestora.

### 2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

#### 2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL MERCADO

Tal y como está previsto en el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado (en adelante, "Manual"), el Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado, así como de su implantación y supervisión.

Dicho Consejo de Administración está configurado por cuatro (4) miembros y un secretario, no consejero, del Consejo:

| Nombre | Persona que lo representa | Cargo | Fecha de Nombramiento | Naturaleza |
|---|---|---|---|---|
| Francisco Javier Basagoiti Miranda (*) | n/a | Presidente | 9/04/2021 | Consejero ejecutivo |
| Entemar Inversiones, S.L.. | María Pilar Pardo Forcadell | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Finmaser Diversificación, S.L. | Ana Pérez Durá | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Greland, S.L. | Agustín Gregori Bernabeu | Vocal | 9/04/2021 | Consejero dominical |
| Rafael García-Tapia | n/a | Secretario | 15/04/2021 | Secretario no Consejero |

*(*) Socio de la Gestora*

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores. Para ello, tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría interna

Con el fin de obtener una seguridad razonable de la eficacia del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de supervisión anual. En dicha revisión es fundamental el entendimiento de los riesgos que afectan al proceso de elaboración de la información financiera y de aquellos procedimientos de control que se hayan definido para mitigarlos.

El Departamento de Administración de la Gestora con la colaboración de un asesor externo, es el encargado de la llevanza de la contabilidad y del mantenimiento de los libros legales. A su vez, es el encargado de elaborar la información financiera a reportar al mercado.

La supervisión del Sistema de Control Interno de la Información que establece el mercado requiere la revisión de su diseño, implantación y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles debe centrarse en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

## 2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE

Para la implantación del sistema de control interno, y con la finalidad de asegurar el entorno de control, la Sociedad cuenta con las siguientes herramientas:

2.2.1 *Manual del Sistema de Control Interno de la Información*: mecanismo para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

2.2.2 *Manual de Políticas Contables*: Documento en el que se recogen el conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los estados financieros y en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a utilizar por parte de la Sociedad.

2.2.3 *Manual de Sistema de Prevención de Riesgos Penales:* Se ha implantado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica 1/2015, de reforma de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal mediante la que se podría eximir a la persona jurídica que haya implantado un modelo de organización y gestión que incluya medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos. Dicho Modelo ha sido implantado en la Sociedad Gestora, con la que se mantiene un contrato de gestión (véase apartado 2.6), en la que recaen las actividades de control por lo que es de aplicación a su vez para la Sociedad.

*2.2.4 Código Ético y de Conducta:* la Sociedad se rige en todo momento por lo recogido en su Código Ético y de Conducta, en el que se establecen los principios y normas básicas que deben cumplir todo el personal de la compañía, así como el de las empresas de proveedores de la Sociedad, lo que incluye entidades de servicios profesionales colaboradoras, tales como auditores, consultores o asesores.

2.2.5 *Canal de denuncias*: canal común para la recepción, retención y tratamiento de las denuncias sobre irregularidades o incumplimientos de la normativa, al que deben acogerse la totalidad de sus empleados. Dicho canal se encuentra disponible en la siguiente dirección de correo electrónico: denuncias@inbestrealestate.com.

## 2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

En cuanto al proceso de identificación y evaluación de riesgos de la Sociedad, se ha aplicado la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO), a través del cual se ha llevado a cabo la determinación del alcance a nivel de las cuentas contables y procesos (en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos sobre la información financiera).

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de la Sociedad; tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la misma.

La evaluación de riesgos realizada permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Una vez consideradas estas pautas, se han definido los siguientes procesos como relevantes para su desarrollo:

1. Ingresos
2. Inversiones Inmobiliarias
3. Tesorería
4. Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos procesos considerados relevantes han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de Riesgos y Controles: en la que se identifican la totalidad de los riesgos significativos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

Asimismo, el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información que establece el mercado, ha previsto la realización de evaluaciones periódicas del alcance, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen dar en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria, a tenor de cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

# 3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Circular 3/2020, sobre Información a Suministrar por Empresas Incorporadas a Negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity establece que la información periódica a comunicar por la Sociedad será la siguiente:

- Información privilegiada
- Otra información relevante
  - Información periódica
    - Información Semestral
    - Información Anual
  - Participaciones significativas
  - Pactos Parasociales

- Información acerca de operaciones societarias

Dada la importancia de esta información a suministrar a BME Growth, la Sociedad ha evaluado los principales riesgos de este proceso y ha identificado las actividades de control que se realizan en la compañía para poder suministrar dicha información periódica en los plazos establecidos y con un nivel de revisión apropiado. Adicionalmente, se han establecido los niveles de aprobación y autorización que debe superar toda la información que se suministre al mercado, que serían los siguientes:

- El Departamento de Administración de la sociedad gestora centraliza la elaboración de la información periódica sometida a revisión, realizando evaluaciones periódicas de su alcance.
- El Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información y determina la persona o responsable de su comunicación, así como la forma en la que se producirá la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.).
- El portavoz autorizado es el encargado de hacer la comunicación de la información en la forma que haya sido acordada.

## 3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

Tal y como se ha explicado en el punto 2.3 "Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos" se han procedimentado los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera, para cada uno de los cuales se ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles, así como un flujograma con su correspondiente narrativa del proceso, tal y como establecen las mejores prácticas en materia de Sistemas de Control Interno para la elaboración de Información Financiera.

En este sentido, la estructura de la matriz de riesgos y controles incluye la siguiente información:

- Denominación del proceso y el correspondiente subproceso.
- Descripción del riesgo, como el posible evento o acción que pudiera afectar a la capacidad empresarial para cumplir los objetivos de la información financiera y/o implementar estrategias con éxito.
- Descripción del control asociado al evento de riesgo, como la definición de las actividades de control incluidas en las políticas, procedimientos y prácticas aplicadas por la Sociedad a fin de asegurar que se cumplan los objetivos de control y el riesgo sea mitigado.
- Evidencia de la ejecución del control, como la documentación mantenida por el responsable del control (personal de la empresa) para que todo el modelo puede ser supervisado y auditado de manera periódica.
- Tipo de control, identificando si el control es preventivo o detectivo y manual o automático, considerando si el mecanismo de control es realizado de forma automática a través de herramientas informáticas.
- Responsables de los controles para cada actividad de control.
- Frecuencia, según la periodicidad de ejecución del mismo.

## 3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

La Sociedad dispone de un ERP de mercado que permite la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.

A su vez, los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

## 4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMSIÓN DE AUDITORÍA EN CASO DE EXISTIR

Con el fin de obtener seguridad del adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información se han definido una serie de procedimientos y actividades de control para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información establecida por el mercado requiere la revisión de su diseño y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Con el fin de validar el Modelo y los controles del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de revisión anual, a través de recursos propios, apoyados por terceros independientes.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información requerida por el mercado están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el periodo, es decir que:

- Los controles existen y funcionan de la misma forma a cómo están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC).
- Existe una adecuada segregación de funciones en el proceso y los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados.
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis.
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos.
- Las evidencias del control se adecuan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

En este contexto, la actividad de supervisión consiste en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el Asesor Registrado y los auditores externos para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, así como que el Sistema de Control Interno de la Información es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del ejercicio.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno de la Información establecida por el mercado por parte del Consejo de Administración incluye las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del Sistema de Control Interno y las actualizaciones (definición de alcance o de la documentación de los procesos significativos, etc.)
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones de la revisión anual del Sistema de Control Interno

- Incluir en el plan de revisión del Sistema de Control Interno la supervisión de todos los procesos dentro del alcance del Sistema.
- Evaluar y comunicar los resultados obtenidos del proceso de supervisión del Sistema de Control Interno a las áreas afectadas

Una vez realizada la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos. Existen tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión:

- Efectivo: esta conclusión implica que el control mitiga el riesgo y se ha comprobado que el mismo funciona tal y como se encuentra descrito. Además, debe haber evidencia suficiente de la ejecución del control como para poder comprobarlo con posterioridad. En el caso de darse una incidencia que haga necesario el cambio de la descripción del control, el mismo se considera igualmente efectivo en tanto que el objetivo de control se cumpla y los riesgos hayan sido mitigados.
- Inefectivo: esta conclusión implica que el control no opera tal y como está descrito, no cubre o mitiga el riesgo o que no ha operado en algún momento o lo hecho de forma inadecuada durante el período analizado. Por lo tanto, el control con esta conclusión debe ser remediado y revisado nuevamente con posterioridad.
- No aplica: cuando no se han producido eventos a lo largo del ejercicio que requiriesen la ejecución del control (por ejemplo, un control sobre gastos extraordinarios en un ejercicio en que no se haya producido ningún gasto de estas características).

Las incidencias y deficiencias se deben de comunicar de manera periódica, con los reportes de situación habituales. Sin embargo, las deficiencias significativas y debilidades materiales deben ser comunicadas en el momento de ser identificadas, con el objetivo de elaborar el correspondiente plan de remediación.