

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY (“BME GROWTH”)



INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

FEBRERO 2021

El presente Documento de Ampliación Completo (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o el “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. 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 BME Growth, actuando en tal condición respecto de Inbest Prime IV Inmuebles Socimi, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular de BME Growth 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”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Inbest Prime IV Inmuebles Socimi, S.A. (“**INBEST IV**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 2/2020**”).

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

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

ÍNDICE

1	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO....	5
1.1	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	5
1.2	Identificación completa de la entidad emisora	5
1.3	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	6
1.4	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado	7
1.5	Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.	7
1.6	Información financiera.	8
1.6.1	Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. 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.	8
1.6.2	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.	8
1.6.3	En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	8
1.6.4	Indicadores clave de resultado. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deberán calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.....	9
1.7	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	10
1.8	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.....	14
1.9	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.....	16
1.10	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	17

1.11	Declaración sobre el capital circulante.....	19
1.12	Factores de riesgo.....	19
2	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	28
2.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	28
2.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	29
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración	29
2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	29
2.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	30
3	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	31
4	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	32
4.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	32
4.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora	32
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.....	32
	ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA.....	33
	ANEXO II: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA EMITIDO POR EL AUDITOR.....	34
	ANEXO III: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS EMITIDAS POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE LOS DATOS DE LOS MENCIONADOS CRÉDITOS	35

1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

1.1 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 29 de enero de 2021, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, como responsable del presente Documento de Ampliación Completo, 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.

1.2 Identificación completa de la entidad emisora

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-87876777, constituida por tiempo indefinido con carácter unipersonal mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 13 de julio de 2017, número 1848 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de septiembre de 2017 tomo 36.345, folio 65, hoja M-652994, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Accionista Único de la Sociedad 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 29 de septiembre de 2017 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 2017. Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el mismo 29 de septiembre de 2017.

Con fecha 9 de abril de 2019 se acordó el cambio de denominación social de Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. a Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 11 de abril de 2019, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas bajo el número 880 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de junio de 2019, tomo 39186, folio 212, hoja M-652994, inscripción 12ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales ("**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”*

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

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social. La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2021, donde se aprobó, entre otros, el aumento de capital por compensación de créditos que se expone a continuación. Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Extraordinaria fueron publicados como Otra Información Relevante el 1 de febrero de 2021.

Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 2.420.290 euros

El aumento de capital consiste en la emisión de diez millones quinientos veintitrés mil (10.523.000) acciones por su valor nominal de 0,23 euros cada una, más una prima de emisión total de ocho millones ciento dos mil setecientos diez (8.102.710) euros, es decir, una prima de emisión de setenta y siete céntimos (0,77) de euro por acción.

En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión, ascenderá a la cantidad de diez millones quinientos veintitrés mil (10.523.000) euros, esto es, a un euro por acción.

De conformidad con el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 28 de diciembre de 2020, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fechas 28 de diciembre de 2020 y 1 de febrero de 2021 (véase Anexo III de este Documento de Ampliación).

Tanto el informe del Consejo de Administración como las certificaciones emitidas por el auditor de la Sociedad, ambos adjuntos como Anexo III al presente Documento de Ampliación, han sido puestos a disposición de los accionistas en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, tanto en el domicilio social como en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

El crédito objeto de capitalización fue formalizado el 17 de diciembre de 2020, siendo apto para ser capitalizado en la fecha de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero de 2021.

El desembolso de las mencionadas diez millones quinientas veintitrés mil (10.523.000) acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleva a efecto por la sociedad que se referencia a continuación, mediante la aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que la misma ostenta frente a la Sociedad:

- AGPCH, S.A. DE C.V., sociedad de nacionalidad mexicana, con domicilio en Coyoacán-Ciudad de México (México), Blvd. Adolfo Ruiz Cortines 4308, Colonia Ampliación Jardines del Pedregal, y con N.I.F. mexicano AGP150218ND2 y NIE español N4122122G, suscribirá 10.523.000 acciones, desembolsando la total cantidad de diez millones quinientas veintitrés mil euros (10.523.000) euros, correspondiendo 2.420.290 euros a capital social y 8.102.710 euros a prima de emisión. Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, AGPCH, S.A. de C.V. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2020.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en 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 (la “Circular 3/2020”), se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Inbest IV a BME Growth está disponible en la página web de Inbest IV (<http://www.inbestprimeivinmuebles.com/>), así como en la del Mercado (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/INBEST_PRIME_IV_INMUEBLES_SOCIMI_SA_ES0105416004.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

1.5 Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

La Sociedad publicó en julio de 2019, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”). En dicho documento se incluían la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la Emisora, no habiéndose producido modificación alguna a la fecha de este Documento de Ampliación. Si bien, en los apartados 1.4 y 2.6 del DIIM se indicaba que el % de participación en los vehículos de inversión, Inbest Prime Assets, S.L. (“Assets I”) y Inbest Prime Assets II, S.L. (“Assets II”) a fecha de su publicación ascendía a un 47,68% y 8,76% respectivamente, a fecha de este documento estos % corresponden en un 33,5% y 16,5% respectivamente. Dichos porcentajes se modificarán en el futuro una vez se concluya con la captación de fondos del proyecto INBEST.

1.6 Información financiera.

1.6.1 Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. 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 conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 5 de mayo de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019 a saber:

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión, junto con el informe de auditoría independiente, sin salvedades, del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (véase Anexo I de este Documento de Ampliación).

Adicionalmente, la Sociedad publicó con fecha 30 de octubre de 2020 la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2020, a saber:

- Estados financieros (balance y cuenta de pérdidas y ganancias), correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 junto con el informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

1.6.2 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 se han producido cambios brutos en el perímetro de consolidación que afecten de forma significativa a los activos, pasivos o al resultado de la Sociedad hasta la fecha del presente documento que no se haya considerado en la actualización de las previsiones publicadas como Información Privilegiada el 29 de octubre de 2020.

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 5 de mayo de 2020.

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido objeto de revisión limitada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 30 de octubre de 2020.

1.6.4 Indicadores clave de resultado. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deberán 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 algunos de los principales indicadores clave de resultados de Inbest IV:

En euros	31/12/2019 (12 meses)	30/06/2020 (12 meses)	30/11/2020 (11 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	46.000	24.000	48.000
Resultado de explotación (EBIT)	(169.487)	(22.669)	(33.699)
Deuda financiera neta	2.769.768	1.265.984	986.648
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) a 31 de diciembre de 2019, corresponden con las cifras incluidas en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Las cifras correspondientes al importe neto de la cifra de negocio así como al resultado de explotación (EBIT) a 30 de junio de 2020 corresponden a las cifras incluidas en los estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 que han sido objeto de revisión limitada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

La deuda financiera neta incluye las deudas con empresas del grupo así como la deudas con entidades de crédito 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)	30/06/2020 (6 meses)	30/11/2020 (11 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	6.401.398	3.056.340	6.250.956
Resultado de explotación (EBIT)	105.728	822.511	2.698.993
Deuda financiera neta	94.000.061	90.409.418	89.328.311
Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio	193.940.000	193.940.000	193.940.000
Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%)	84%	95%	95%

Las cifras correspondientes al importe neto de la cifra de negocios, al resultado de explotación (EBIT), así como el importe de la valoración de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2019, corresponden con las cifras incluidas en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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)	30/06/2020 (6 meses)	30/11/2020 (11 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	62.594	-	-
Resultado de explotación (EBIT)	(155.237)	(3.691.052)	2.698.993
Deuda financiera neta	40.634.062	157.064.259	124.198.998
Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (adquiridos en enero 2020)	-	160.000.000	160.000.000
Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%)	0%	0%	0%

Las cifras correspondientes al importe neto de la cifra de negocios y al resultado de explotación (EBIT) a 31 de diciembre de 2019, corresponden con las cifras incluidas en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

1.7 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros semestrales al 30 de junio de 2020, adjuntados junto con el informe de revisión limitada de PwC en el Anexo II de este Documento de Ampliación y publicada como Otra Información Relevante el pasado 30 de octubre de 2020.

La última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada a fecha de presentación de este Documento de Ampliación es la correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2020. A la hora de analizar la información financiera de la Sociedad hay que tener en cuenta los efectos que ha producido la pandemia por la COVID-19 descritos en el apartado 1.12 de este Documento de Ampliación.

La tendencia en cuanto a ingresos y costes del Emisor al 30 de noviembre de 2020 puede verse en el siguiente cuadro:

INBEST IV

Cuenta de pérdidas y ganancias Inbest IV (cifras en euros)	31.12.2019	30.06.2020	30.11.2020
	(**)	(**)	(*)
Otros ingresos de explotación	46.000	24.000	48.000
Gastos de explotación	(215.414)	(46.560)	(81.499)
Amortización	(73)	(109)	(200)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(169.487)	(22.669)	(33.699)
Resultado financiero	(123.007)	(35.762)	(31.899)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(292.494)	(58.431)	(65.598)

(*) ni auditado ni revisado

(**) auditado a 31.12.2019 y revisado a 30.06.2020

En líneas generales, la evolución de los ingresos y los costes es acorde con la tipología de negocio de Inbest IV.

Los ingresos proceden exclusivamente de los contratos de asesoramiento inmobiliario suscritos con los dos vehículos de inversión donde Inbest IV participa: Inbest Prime Assets, S.L. (Assets I) e Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II).

En cuanto a los gastos de explotación, este epígrafe recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, notarios, etc.). En 2019 el coste fue superior debido al impacto de los servicios profesionales relacionados con la incorporación a cotización de la Sociedad en BME Growth.

El apartado “Resultado financiero” recogía la financiación mediante préstamos con sus accionistas que finalmente han sido capitalizados, motivo por el cual el coste financiero se ha reducido en el presente ejercicio.

En relación con los vehículos de inversión, se adjunta a continuación la última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2020:

Assets I

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets I (cifras en euros)	31.12.2019	30.06.2020	30.11.2020
	(**)	(*)	(*)
Ingresos de explotación	6.677.201	3.056.340	6.250.956
Gastos de explotación	(3.629.788)	(1.841.775)	(2.833.198)
Amortización	(713.571)	(392.054)	(718.765)
Deterioro de inmovilizado	(2.228.114)	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	105.728	822.511	2.698.993
Resultado financiero	(1.857.879)	(940.399)	(1.702.593)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.752.151)	(117.888)	996.400

(*) ni auditado ni revisado

(**) auditado

Los ingresos de la Sociedad proceden de los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con sus principales activos:

- Triana, 33: 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.
- Gran Vía, 20 (Bilbao): arrendado a El Corte Inglés, que tiene obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en agosto de 2018. A fecha actual, no se ha aplicado bonificación alguna, encontrándose al corriente de pago, por lo que no se han producido desviaciones en este sentido.
- Princesa, 41: el contrato de arrendamiento de la calle Princesa con El Corte Inglés 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 BBVA devengándose la renta desde el mes de abril de 2020 en cumplimiento de las previsiones; y con Alcampo, que empezará su actividad previsiblemente en el primer semestre de 2021, una vez terminadas las obras de acondicionamiento del local.
- Colón, 1-7 (Valencia): arrendado a El Corte Inglés, que tiene obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en febrero de 2019. A fecha actual, el inquilino se encuentra al corriente de pago, no habiéndose producido desviaciones con respecto a lo reportado en Información Privilegiada publicada el 29 de octubre de 2020 en relación al cobro de las rentas.

Respecto a los gastos de explotación, el epígrafe recoge la comisión de gestión (2.289 miles de euros aproximadamente) a favor de la Gestora (Inbest Real Estate Management Partners, S.A. o INREP) con origen en el contrato de gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 firmado entre las partes y explicado en el Documento Informativo. Adicionalmente recoge los honorarios facturados por Inbest I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario (6.000 euros cada trimestre con cada sociedad de acuerdo a lo explicado en el Documento Informativo), gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) y gastos de personal.

En cuanto a las amortizaciones, se encuentran en línea con el ejercicio 2019. Asimismo, la Sociedad tuvo que proceder a registrar en 2019 un deterioro de sus inversiones inmobiliarias, como consecuencia de los gastos activados, por la diferencia entre el valor contable y el obtenido de las tasaciones realizadas por terceros independientes.

En cuanto al resultado financiero, éste recoge los gastos devengados a raíz de los contratos de financiación suscritos por Assets I y expuestos en el Documento Informativo.

Assets II

Cuenta de pérdidas y ganancias	31.12.2019	30.06.2020	30.11.2020
Assets II (cifras en euros)	(**)	(*)	(*)
Ingresos de explotación	62.594	-	-
Gastos de explotación	(217.831)	(3.423.013)	(4.572.670)
Amortización	-	(268.039)	(492.724)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(155.237)	(3.691.052)	(5.065.394)
Resultado financiero	(290.054)	(1.627.588)	(2.749.768)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(445.291)	(5.318.640)	(7.815.162)

(*) ni auditado ni revisado

(**) auditado

Inicialmente estaba previsto empezar a arrendar el activo de Plaza España a partir de julio de 2020. En cumplimiento de las medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno, la Sociedad paralizó transitoriamente las obras produciéndose una desviación en el calendario previsto para la comercialización de los locales. A fecha de este documento se han reanudado las obras y avanzado en negociaciones con operadores de primer nivel para el arrendamiento del activo. Además, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid para la remodelación parcial de las calles que delimitan el edificio España.

Los gastos de explotación recogen los honorarios facturados por Inbest I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario por importe de 123.037 euros, la comisión de gestión facturada por la gestora por importe de 4.003.924 euros y gastos varios correspondientes principalmente a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) por importe de 268.812 euros. Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en el presente ejercicio en un mayor gasto de personal, el cual ha sido parcialmente refacturado a la Gestora.

Para la adquisición del mencionado activo inmobiliario, Assets II formalizó 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 115,3 millones de euros (el “**Préstamo Sindicado**”). El mencionado préstamo se divide en dos tramos:

- Tramo A: por importe de 85 millones de euros: destinado a pagar el precio de compra del activo inmobiliario y los costes y comisiones de la transacción. La fecha de vencimiento último de este tramo será el 24 de enero de 2027.
- Tramo B: por importe de 30,3 millones de euros: destinado a pagar el impuesto sobre el valor añadido (IVA) soportado por la adquisición del activo inmobiliario. La fecha de vencimiento de este Tramo B era el 24 de enero de 2021. Si bien, este tramo se amortizó el día 12 de mayo de 2020, esto es con carácter previo a la fecha de vencimiento establecida en el contrato (24 de enero de 2021).

El tipo de interés aplicable al préstamo es el EURIBOR más un margen del 1,77% para el Tramo A, margen que se minorará hasta el 1,65% en el momento en que Assets II tenga derecho al cobro de una renta anual agregada de 6 millones de euros (excluyendo el IVA) sobre el activo inmobiliario, y por un período de arrendamiento de obligado cumplimiento mínimo de tres (3) años. En el caso del Tramo B el tipo de interés aplicable es EURIBOR más un diferencial del 1,60%.

Inbest Prime Assets II, S.L 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.
- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los Contratos de Seguro y de la Escritura de Compraventa, y una promesa de prenda sobre los Contratos de Arrendamiento que se celebren en el futuro, para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.H
- un derecho real de prenda sobre el derecho de crédito al reembolso del IVA Soportado por la adquisición del Activo Inmobiliario para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.

Adicionalmente, se han formalizado unas opciones de tipos de interés (CAPs) con CaixaBank sobre un nocional total de 42,5 millones de euros, con un tipo cap del 1,25% y con vencimiento el 24 de julio de 2023.

1.8 Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

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 01.01.2019	a	69.955.925	30.058.828	19.207.890	119.222.643
Adiciones		41.206.444	33.507.936	312.174	75.026.554
Amortización acumulada		-	(713.569)	-	(713.569)
Deterioro		-	(2.228.115)	-	(2.228.115)
Valor contable a 31.12.2019		111.162.369	60.625.080	19.520.064	191.307.513
Adiciones		-	-	274.290	274.290
Amortización acumulada		-	(718.766)	-	(718.766)
Deterioro		-	-	-	-
Valor contable a 31.11.2020		111.162.369	59.906.314	19.794.354	190.863.037

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. Con una superficie de 3.384 metros cuadrados. Se encuentra 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) devengándose la renta desde el mes de abril de 2020 en cumplimiento de las previsiones; y con Alcampo, que empezará su actividad previsiblemente en el primer semestre de 2021, una vez terminadas las obras de acondicionamiento del local.
- 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).
- 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). No obstante, lo anterior, en el momento de la adquisición de los activos se acordó con el actual arrendatario el compromiso de su salida el 28 de febrero de 2021. En dicho momento el actual arrendatario debe desocupar el edificio de oficinas, las plazas de aparcamiento y una superficie aproximada de 1.735 metros cuadrados del edificio comercial.
- 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.

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)	120.443.488	43.001.361	(38.765.657)	124.679.192
Amortización acumulada	-	(492.723)	-	(492.723)
Valor contable a 30.11.2020	120.443.488	42.508.638	1.702.751	164.654.877

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. Al 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.

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, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ascendió a 160 millones de euros.

A fecha del presente Documento de Ampliación no existen inversiones futuras comprometidas.

1.9 Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2019 y el periodo de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2020 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones con entidades vinculadas:

	Euros		
	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Ingresos financieros	Gastos financieros
Ejercicio 2019:			
Inbest Prime Asset, S.L.	24.000	7.616	(1.384)
Inbest Prime Asset II, S.L.	22.000	1.955	-
Accionistas	-	-	(131.194)
30 de junio de 2020:			
Inbest Prime Asset, S.L.	12.000	-	(15.362)
Inbest Prime Asset II, S.L.	12.000	16.756	-
Accionistas	-	-	(37.156)
30 de noviembre de 2020:			
Inbest Prime Asset, S.L.	24.000	-	(28.778)
Inbest Prime Asset II, S.L.	24.000	25.772	-
Accionistas	-	-	(28.893)

Los ingresos accesorios y otros de gestión corriente corresponden en su totalidad a los contratos de asesoramiento inmobiliario suscritos con los dos vehículos de inversión donde Inbest IV participa: Assets I y Assets II.

El apartado “Gastos financieros” recoge fundamentalmente la financiación mediante préstamos con sus accionistas que finalmente han sido todos capitalizados y a una línea de crédito recíproca que la Sociedad formalizó con Assets I por importe de hasta 10.000.000 de euros. Esta línea de crédito recíproca que fue formalizada el 2 de octubre de 2019 y cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2028, devenga intereses a un tipo del 2% anual.

Los ingresos financieros corresponden, principalmente, con dos préstamos subordinados que la Sociedad formalizó con Assets II el 23 de diciembre de 2019 por importes de 1.000.000 de euros en diciembre de 2019 y 600.000 euros en enero de 2020. Los préstamos devengan intereses a un tipo del 2% anual.

Adicionalmente, 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, todas las comisiones devengadas por la Gestora derivada de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II que a la fecha del presente Documento de Ampliación ascienden a 2.289 miles de euros y 4.004 miles de euros respectivamente, han sido descritos en el DIIM de julio de 2019 .

Las operaciones con partes vinculadas descritas en este apartado se han llevado a cabo a precios de mercado.

1.10 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad publicó en julio de 2019, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el DIIM. En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2019 y 2020. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 7 de junio de 2019.

El grado de cumplimiento del ejercicio 2019 fue publicado por la Sociedad el 5 de mayo de 2020, junto con la información financiera anual de dicho ejercicio.

La dirección de la Sociedad consideró que las previsiones del ejercicio 2020 incluidas en el DIIM de julio 2019 podrían sufrir modificaciones significativas debido a las circunstancias extraordinarias

derivadas de la crisis sanitaria del Covid-19 y, consecuentemente, por las medidas temporales extraordinarias adoptadas por el Gobierno desde la declaración del estado de alarma.

Los administradores de la Sociedad han actualizado para el ejercicio 2020, las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias actualizadas por las desviaciones que pudieran concurrir como consecuencia de los efectos de dicha pandemia.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2020 aprobó las nuevas 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 fueron publicadas en Información Privilegiada en la misma fecha.

A continuación, se actualiza el grado de cumplimiento utilizando para ello el último cierre disponible de la Sociedad y sus vehículos correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 30 de noviembre de 2020:

INBEST IV

Cuenta de pérdidas y ganancias Inbest IV (cifras en euros)	Previsión 2020	30.11.2020 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	48.000	48.000	100%
Gastos de explotación	(105.937)	(81.499)	77%
Amortización	(218)	(200)	92%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(58.155)	(33.699)	58%
Resultado financiero	(40.256)	(31.899)	79%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(98.411)	(65.598)	67%

(*) ni auditado ni revisado

Los ingresos y gastos se comportan según lo previsto, la Sociedad estima que las previsiones desglosadas en la Información Privilegiada publicada el 29 de octubre de 2020 son correctas y siguen siendo de aplicación.

Assets I

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets I (cifras en euros)	Previsión 2020	30.11.2020 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	6.610.614	6.250.956	95%
Gastos de explotación	(3.470.695)	(2.833.198)	82%
Amortización	(748.107)	(718.765)	96%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.355.811	2.698.993	115%
Resultado financiero	(1.803.409)	(1.702.593)	94%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	552.402	996.400	180%

(*) ni auditado ni revisado

Los ingresos y gastos se comportan según lo previsto a excepción de los gastos de explotación de Assets I que son inferiores, ya que hay algunos gastos que se devengan con el cierre del ejercicio, esperando la dirección que a dicha fecha los gastos estén en línea con la previsión de los mismos del ejercicio 2020.

Assets II

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets II (cifras en euros)	Previsión 2020	30.11.2020 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	-	-	-
Gastos de explotación	(4.760.087)	(4.572.670)	96%
Amortización	(536.078)	(492.724)	92%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(5.296.165)	(5.065.394)	96%
Resultado financiero	(2.591.793)	(2.749.768)	106%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(7.887.958)	(7.815.162)	99%

(*) ni auditado ni revisado

1.11 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de este Documento de Ampliación.

1.12 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes descritos a continuación no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado publicado el día 3 de julio de 2019 ni el Documento de Ampliación Reducido (“**DAR**”) publicado el 24 de febrero de 2020. No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

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. e Inbest Prime III 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. e Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. en el caso de Assets II, ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

Adicionalmente, en el futuro no se descarta que otros vehículos de inversión de primer nivel inviertan en las SOCIMIs de segundo nivel Assets I y II.

Determinadas decisiones importantes de inversión y gestión se han delegado en una Gestora (Inbest Real Estate Management Partners, S.A.); si bien, la decisión última de inversión en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de Inbest IV y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad (véase información detallada en el apartado 2.6 del Documento Informativo de Incorporación publicado).

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 INREP a través de los correspondientes contratos de gestión detallados en el apartado 2.6 del Documento Informativo de Incorporación. 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 IV.

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 IV. 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.

Riesgo asociado al COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente 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. 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 pasado 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 la segunda ola de la pandemia en nuestro país. Si bien las restricciones actuales son sustancialmente inferiores a las del anterior Estado de Alarma, 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.

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 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 provocará 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 los ratios financieros pactados con las entidades financieras en los acuerdos de financiación.

Asimismo, la paralización de las obras en ciertos activos, principalmente en Plaza España, durante el mes de abril del 2020 como 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 4,2 millones de euros con las entidades CaixaBank, Bankinter y Banco Santander.
- Acuerdos de carencia en los pagos del principal de la deuda hipotecaria:
 - o 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.
 - o Carencia en el pago del principal de 8 meses adicional a la pactada inicialmente en relación con la financiación hipotecaria de Triana 33.
 - o 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, la Sociedad ha 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. 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 las SOCIMIs de segundo nivel, Assets I y Assets II se describen en el apartado 1.7 de este Documento de Ampliación.

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 ha recurrido 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 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 pasado 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 ha admitido a trámite el recurso de apelación presentado por Baraka y la oposición formulada 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 se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para Inbest IV 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 mencionó previamente en el Documento Informativo publicado en julio de 2019, en el DAR de febrero de 2020 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.

En el caso de que las demandas del grupo Baraka prosperasen, existe el riesgo de que la compraventa de los locales comerciales del Edificio España para Assets II se realice en condiciones más gravosas que las inicialmente previstas, lo que tendría un impacto negativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de Assets II y, por ende, de Inbest IV o en su valoración.

No obstante, a este respecto, indicar (al igual que se ha mencionado en el riesgo anterior) que, en el caso de que las demandas del grupo Baraka prosperasen una vez que Assets II ya ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, tampoco se produciría quebranto patrimonial 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.

Riesgo contractual en la compraventa de los locales comerciales del edificio Plaza España.

Tal y como se ha indicado en el riesgo anterior los administradores de la Sociedad no contemplan en su plan de negocio quebranto patrimonial alguno derivado del contrato de compraventa de los locales comerciales del edificio Plaza España suscrito por Assets II, puesto que la parte vendedora (la familia Riu) se ha comprometido contractualmente a mantener indemne a Assets II de cualquier contingencia derivada de los procedimientos judiciales expuestos anteriormente con el grupo Baraka.

No obstante, en el supuesto que la parte vendedora incumpliese sus obligaciones contractuales podrían producirse efectos negativos tanto en los resultados como en el patrimonio de Assets II y la Sociedad. En caso de producirse este incumplimiento, la Sociedad y Assets II procederían a tomar las oportunas medidas judiciales para exigir el cumplimiento íntegro del contrato.

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

Los activos propiedad de los vehículos de inversión se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento en su mayoría a El Corte Inglés, siendo los ingresos por este contrato del 94,9% del importe neto de la cifra de negocios al 30 de noviembre de 2020.

Riesgos de conflicto de interés

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración de Inbest IV y del resto de SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III), es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora 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 IV.

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; y
- (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 del Documento Informativo es “el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de Inbest I, II, III o IV 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, el Texto Refundido de 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 I, II, III, IV y VI. 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 fueron expuestas en el apartado 2.6 del Documento Informativo.

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 retail de primer nivel que buscan crear flagships 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 IV 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 la falta de ingresos durante la realización de obras de remodelación de los activos

Es necesario considerar que durante el periodo de tiempo que duren las obras de reforma que haya que acometer hasta la llegada del nuevo operador seleccionado, los activos de Assets II permanecen vacíos, lo cual puede afectar negativamente a los resultados de los vehículos de inversión y, por ende, de la Sociedad; si bien es cierto que la Sociedad ya ha tenido en cuenta estos periodos de vacío en sus previsiones.

Nivel de endeudamiento

Al 30 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 30 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 en sus vehículos de inversión.

Al 30 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 Assets I presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de 126.781.741 y 103.143.791 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 66,10% y 53,91%. Del mencionado importe, al 30 de noviembre de 2020 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets I asciende a 101.036.508 euros (102.143.841 euros a 31 de diciembre de 2019), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 52,10% (53,39% a 31 de diciembre de 2019) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

A fecha de este Documento de Ampliación, Assets I presenta una deuda con entidades de crédito por importe de 106.321.982 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Corporativo del 55,58%.

Por su parte, Assets II presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de 85.000.000 euros tanto al 30 de noviembre de 2020 como a la fecha de este Documento de Ampliación (3.080.000 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 IV.

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 formalizados en el ejercicio 2018 y 2019, respectivamente, 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 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 hipotecarios en relación a 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 los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): La Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, como mínimo, un 1,20x. El ratio se verificará semestralmente.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad, puestos en relación con la última con la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles titularidad de la Sociedad. Este ratio debe alcanzar como máximo el 65% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El 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 del mismo. El ratio debe alcanzar como máximo el 70% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

Si Assets I incumpliera alguno de los ratios marcados, 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 IV. De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2018, Assets I cumplía con todos los ratios del Contrato con Caixabank al 31 de diciembre de 2018 (el contrato con Banco Santander no entró en vigor hasta 2019). La Sociedad cumplía con todos sus ratios al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos 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 Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): Assets II 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 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.

Asimismo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos al 31 de diciembre de 2020.

Si Assets II incumpliera alguno de los ratios marcados, 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 IV.

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.

Cambios sustanciales en las leyes

Las modificaciones regulatorias que pudieran llevarse a cabo en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general en España podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Adicionalmente, la actividad de Assets I y Assets II en las que la Sociedad participa 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 apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad 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 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento asciende a NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS (9.019.427 €), dividido en TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTAS (39.214.900) acciones de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 1.3 de este Documento de Ampliación los accionistas de INBEST IV han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 29 de enero de 2021 la ejecución de la siguiente ampliación de capital: aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal total de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS (2.420.290 €) mediante la compensación de créditos, para ello, se emitirán DIEZ MILLONES QUINIENTAS VEINTITRES MIL (10.523.000) acciones ordinarias nominativas, de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23 €) de valor nominal cada una de ellas y SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (0,77 €) de prima de emisión cada una de ellas. Las acciones nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta de carácter nominativo.

Las acciones nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación se declare suscrita y desembolsada, y una vez que las acciones hayan quedado inscritas a nombre de los accionistas en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad ascenderá a ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717 €), dividido en CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTAS (49.737.900) acciones de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal como se ha comentado en el apartado 1.3 del presente Documento, de conformidad con el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 28 de diciembre de 2020, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 28 de diciembre de 2020 y 1 de febrero de 2021 (véase Anexo III de este Documento de Ampliación). Tanto el informe del Consejo de Administración como las certificaciones emitidas por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web del BME Growth, junto con la convocatoria y los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como Anexo III al presente Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones al segmento BME Growth de BME MTF Equity procedentes de la ampliación de capital por compensación de créditos en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

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

Los aumentos de capital por compensación de créditos no llevan aparejados derechos de suscripción preferente de conformidad con la legislación mercantil aplicable. Las nuevas acciones han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por parte de la Junta General Extraordinaria.

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

La ampliación ha sido íntegramente suscrita por AGPCH, S.A, de C.V., convirtiéndose en el principal accionista de la Sociedad.

La relación de aquellos accionistas con una participación superior al 5%, directa o indirectamente, en Inbest IV tras la presente ampliación de capital por compensación de créditos será la siguiente:

Inversor	% Directo	% Indirecto	% Total
AGPCH, S.A. de C.V.	28,15%	-	28,15%
HNA	20,11%	-	20,11%
COBLILAC, S.L.	10,56%	-	10,56%
MUTUALIDAD GENERAL DE LA ABOGACIA, MPS	10,05%	-	10,05%
LINEA DIRECTA ASEGURADORA	6,03%	4,02%	10,05%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	5,03%	-	5,03%
EMIG ENRIC MARTÍ INVESTMENTS GROUP S.L.	5,03%	-	5,03%

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

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en 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 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta 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 están denominadas en euros.

Todas las acciones que se emiten con ocasión de la ampliación de capital objeto de este DAC serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

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

Las acciones que se emitan en virtud de la presente ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

3 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, modificada por Circular 1/2019, de 29 de octubre y posteriormente por la Circular 1/2020, de 30 de julio, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a segmento BME Growth, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 2 de octubre de 2018 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado.

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 de BME MTF Equity 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 en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Deloitte, S.L. 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.

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

De conformidad con el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., en calidad de auditores de la Sociedad y con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid; procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 28 de diciembre de 2020 y con fecha 1 de febrero de 2021.

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

Además de Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con el aumento de capital objeto de este Documento:

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad.
- PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad, realizando sendos Informes Especiales sobre el aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, JUNTO CON EL
CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA**

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, 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 IV Inmuebles SOCIMI, S.A:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, 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 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="245 465 798 555">Evaluación del valor recuperable de Instrumentos de patrimonio de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</p> <p data-bbox="245 589 798 801">La Sociedad mantiene dos inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 37.655 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 96% del total activo de la Sociedad.</p> <p data-bbox="245 835 798 1261">Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. 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.</p> <p data-bbox="245 1294 798 1417">Para ello, la Sociedad evalúa el valor recuperable en base al descuento de flujos de caja estimados de acuerdo a los planes de negocio de sus sociedades participadas.</p> <p data-bbox="245 1451 798 1653">Nos hemos centrado en esta área debido a los niveles significativos que suponen las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo y debido a los juicios y estimaciones significativos requeridos en la estimación de su importe recuperable.</p>	<p data-bbox="834 589 1422 745">Nuestros principales procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, el entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de la existencia de indicios de deterioro.</p> <p data-bbox="834 779 1409 902">Hemos obtenido las valoraciones del importe recuperable realizadas en base al descuento de flujos de caja estimados de las sociedades participadas.</p> <p data-bbox="834 936 1366 1059">Hemos recalculado el descuento de flujos realizado por la Sociedad. Asimismo, hemos evaluado las hipótesis clave utilizadas contrastando su razonabilidad y coherencia.</p> <p data-bbox="834 1093 1409 1171">Adicionalmente hemos comprobado el grado de cumplimiento de las provisiones realizadas para el ejercicio 2019.</p> <p data-bbox="834 1205 1374 1272">Hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p data-bbox="834 1305 1414 1417">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 19 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 participada Inbest Prime Assets, S.L. 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 de los administradores 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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:

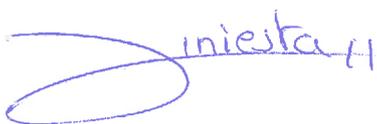
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales 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 los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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)

5 de mayo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06300

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de gestión del ejercicio 2019

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. 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	14
5 Análisis Instrumentos financieros	15
6 Instrumentos del patrimonio	18
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
8 Capital y prima de emisión	20
9 Reservas	22
10 Resultado del ejercicio	23
11 Ingresos y gastos	23
12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	24
13 Contingencias	25
14 Administradores Solidarios y Alta dirección	25
15 Otras operaciones con partes vinculadas	27
16 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	32
17 Información sobre medio ambiente	33
18 Honorarios de auditores de cuentas	33
19 Hechos posteriores al cierre	33



INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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			
Inmovilizado intangible		582	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		38.776.500	22.154.500
Instrumentos de patrimonio	6	37.654.500	22.154.500
Créditos a empresas	5 y 15	1.122.000	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		38.777.082	22.154.500
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		41.397	12.379
Deudores empresas del grupo		-	7.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas		41.397	5.119
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	7.759	10.007
Créditos a empresas		7.759	10.007
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	434.586	52.877
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		483.743	75.263
TOTAL ACTIVO		39.260.825	22.229.763
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
FONDOS PROPIOS			
Capital		36.028.742	22.210.604
Capital	8	7.332.620	22.240.000
Prima de emisión	8	29.330.480	-
Reservas	9	(22.743)	(10.275)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(300.000)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(19.121)	(1.379)
Resultado del ejercicio	10	(292.494)	(17.742)
TOTAL PATRIMONIO NETO		36.028.742	22.210.604
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 15	1.360.000	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.360.000	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	1.844.354	10.055
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Otros acreedores	5	27.729	9.104
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	9.962	8.836
		17.767	268
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.872.083	19.159
TOTAL PASIVO		1.872.083	19.159
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		39.260.825	22.229.763

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		46.000	12.000
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	46.000	12.000
Otros gastos de explotación		(215.414)	(29.742)
Servicios exteriores	11	(215.414)	(29.742)
Amortización		(73)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(169.487)	(17.742)
Ingresos financieros		9.571	9
Gastos financieros		(132.578)	(9)
RESULTADO FINANCIERO	11	(123.007)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(292.494)	(17.742)
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(292.494)	(17.742)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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 2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(292.494)	(17.742)
Gastos por ampliaciones de capital	8	(12.468)	(10.275)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(12.468)	(10.275)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(304.962)	(28.017)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2018	15.000	-	-	-	-	(1.379)	13.621
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(10.275)	-	-	(17.742)	(28.017)
Operaciones con socios o propietarios	22.225.000	-	-	-	-	-	22.225.000
Aumentos de capital	22.225.000	-	-	-	-	-	22.225.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.379)	1.379	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	22.240.000	-	(10.275)	-	(1.379)	(17.742)	22.210.604
Saldo a 1 de enero de 2019	22.240.000	-	(10.275)	-	(1.379)	(17.742)	22.210.604
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(12.468)	-	-	(292.494)	(304.962)
Operaciones con socios o propietarios	13.335.100	1.088.000	-	(300.000)	-	-	14.123.100
Aumentos de capital	13.335.100	1.088.000	-	-	-	-	14.423.100
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	7.332.620	29.330.480	(22.743)	(300.000)	(19.121)	(292.494)	36.028.742

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(296.769)	(13.757)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(292.494)	(17.742)
Ajustes al resultado:		123.080	-
Ingresos financieros	11	(9.571)	(9)
Gastos financieros	11	132.578	9
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		73	-
Cambios en el capital corriente		(35.462)	3.985
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(29.018)	(12.378)
- Otros activos corrientes	15	10.000	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	(16.444)	16.363
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(91.893)	-
- Pagos por intereses		(93.712)	9
- Cobros de intereses		1.819	(9)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(16.622.655)	(22.163.000)
Pagos por inversiones		(16.622.655)	(22.163.000)
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(16.622.000)	(22.163.000)
- Inmovilizado		(655)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		17.301.133	22.217.513
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		13.571.633	22.224.725
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	13.871.633	22.224.725
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(300.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.729.500	(7.212)
Emisión de deuda		6.090.500	10.055
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	6.090.500	10.055
Devolución y amortización de:		(2.361.000)	(17.267)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(2.361.000)	(17.267)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		381.709	40.756
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		52.877	12.121
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		434.586	52.877

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-87876777, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de julio de 2017, número mil ochocientos cuarenta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.345, folio 65, hoja M-652.994, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Tras la constitución de la Sociedad el 13 de julio de 2017 bajo la denominación Inbest Prime IV Inmuebles, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2019.

La Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

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.

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 29 de septiembre de 2017 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 IV Inmuebles SOCIMI, 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:

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

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. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Administradores esperan reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.
 - 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 cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en 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 período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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. Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

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 Consejo de Administración el 28 de abril de 2019 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 Consejo de Administración se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas, 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

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.

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 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 1.388.340 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era positivo de 56.104 de euros). El Consejo de Administración ha preparado estas cuentas anuales 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 se han tenido en cuenta en la preparación de estas cuentas anuales, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: los flujos de efectivo futuros que generan las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L., e Inbest Prime Assets II S.L. (Nota 6) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.830.500 euros y se corresponde por completo con accionistas de la Sociedad, teniendo ésta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento.

Adicionalmente, con fecha 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración propuso la capitalización de créditos por importe de 1.630.500 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020.

Asimismo, con fecha 28 de abril de 2020 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 100.000 euros cuya aprobación por la Junta de Accionistas se espera que tenga lugar el 5 de junio de 2020 (Nota 19). El efecto agregado de ambas operaciones daría lugar a un fondo de maniobra positivo de 342.160 euros al 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en 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, reuniéndose 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 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" y en "Inversiones en 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.

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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

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 distributable 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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, de 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.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de holding, es decir, la tenencia de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociado BOICAC 79.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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 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.

3.10 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).

3.11 Acciones propias

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

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 15).

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 de los administradores 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

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 una alta exposición a la deuda.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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. Análisis de instrumentos financieros

5.1 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:

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.122.000	-	1.122.000	-
Total	1.122.000	-	1.122.000	-

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Créditos y partidas a cobrar:				
- Deudores empresas del grupo (Nota 15)	-	7.260	-	7.260
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.759	10.007	7.759	10.007
Total	7.759	17.267	7.759	17.267

	Pasivos financieros a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.360.000	-	1.360.000	-
Total	1.360.000	-	1.360.000	-

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.844.354	10.055	1.844.354	10.055
- Otros Acreedores	9.962	8.836	9.962	8.836
Total	1.854.316	18.891	1.854.316	18.891

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

5.2 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:

	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.759	-	-	-	1.122.000	1.129.759
	7.759	-	-	-	1.122.000	1.129.759

31 de diciembre de 2018:

	Activos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.007	-	-	-	-	10.007
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.260	-	-	-	-	7.260
	17.267	-	-	-	-	17.267

31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.844.354	-	-	-	1.360.000	3.204.354
- Otros Acreedores	9.962	-	-	-	-	9.962
	1.854.316	-	-	-	1.360.000	3.214.316

31 de diciembre de 2018:

	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.055	-	-	-	-	10.055
- Otros Acreedores	8.836	-	-	-	-	8.836
	18.891	-	-	-	-	18.891

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Período medio de pago a proveedores	8	34
Ratio de operaciones pagadas	8	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	18
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	272.133	38.802
Total pagos pendientes	2.723	3.841

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. Instrumentos de patrimonio

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio 2019 y 2018 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Ejercicio 2019:

2019	<u>01.01.2019</u>	<u>Aportaciones</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2019</u>
		<u>dinerasias/Altas</u>			
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	22.151.500	14.800.000	-	-	36.951.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	3.000	700.000	-	-	703.000
Total	22.154.500	15.500.000	-	-	37.654.500

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 14.800.000 euros, correspondiendo 2.960.000 euros al valor nominal y 11.840.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad aumentó participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 700.000 euros, correspondiendo 137.600 euros al valor nominal y 562.400 euros a la prima de emisión.

Ejercicio 2018:

2018	<u>01.01.2018</u>	<u>Aportación</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2018</u>
		<u>del socio</u>			
		<u>Único / Altas</u>			
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	1.500	22.150.000	-	-	22.151.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	3.000	-	-	3.000
Total	1.500	22.153.000	-	-	22.154.500

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

El 20 de septiembre de 2018 la Sociedad aumentó su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 20.000.000 euros, correspondiendo 4.000.000 euros al valor nominal de las participaciones y 16.000.000 euros a la prima de emisión.

El 21 de noviembre de 2018 la Sociedad aumentó su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 2.150.000 euros, correspondiendo 430.000 euros al valor nominal de las participaciones y 1.720.000 euros a la prima de emisión.

El 13 de septiembre de 2018 la Sociedad ha constituido Inbest Prime Assets II, mediante aportación de 3.000 euros de capital.

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2019 de la participada, son como sigue:

Periodo de 2019	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	20.503.400	82.013.600	(4.828.466)	(9.210)	(1.752.151)	36.951.500	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	703.000	-
						37.654.500	-

2018	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	9.963.400	39.853.600	1.140.370	-	(9.210)	22.151.500	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	3.000	-	(586)	-	(10.755)	3.000	-
						22.154.500	-

La diferencia entre los valores patrimoniales y los valores en libros de las participaciones en empresas del grupo se soporta como consecuencia de la existencia de plusvalías implícitas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a información de mercado y transacciones comparables así como la viabilidad del descuento de flujos de caja de los planes de negocio de sus participadas.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	36,05%	-	36,05%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,76%	-	8,76%	-

2018				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	44,48%	-	44,48%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	100%	-	100%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante el ejercicio 2018 y recogidas en las cuentas anuales del ejercicio 2018. Adicionalmente, con fecha 28 de febrero de 2019 la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. completó la compraventa de varios locales comerciales en la calle Colón (Valencia). Este local se encuentra actualmente arrendado (Nota 16).

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	434.586	52.877
Total	434.586	52.877

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

8. 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 social:

Con fecha 1 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 3.052.100 euros, mediante la emisión de 3.052.100 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 25.292.100 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 10.011.000 euros, mediante la emisión de 10.011.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 35.303.100 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la reducción del Capital social, fijado en 35.303.100 euros, hasta la cuantía de 7.060.620 euros, es decir, el Capital social se reduce en la cuantía de 28.242.480 euros. La reducción del Capital se produce mediante la disminución del valor nominal del total de las 35.303.100 acciones fijadas en 1 euro valor nominal, a 0,20 euros de valor nominal.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas autorizó la adquisición, mediante compraventa, de 300.000 acciones propias de la Sociedad de las que era titular CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L., por un precio por acción de 1 euro, es decir, por importe total de 300.000 euros. Tras ello, la adquisición de la autocartera por parte de la Sociedad se produjo el 8 de mayo de 2019.

Con fecha 13 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión de 821.000 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 821.000 euros, correspondiendo 164.200 euros al Capital y 656.800 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 7.224.820 euros.

Con fecha 30 de octubre de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social fijado en 7.224.820 euros, hasta la cuantía de 7.332.620 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 107.800 euros. La ampliación de Capital se produce mediante la emisión de 539.000 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 539.000 euros, correspondiendo 170.800 euros al Capital y 431.200 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 7.332.620 euros.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Capital escriturado	7.332.620	22.240.000
Prima de emisión	29.330.480	-
Total	36.663.100	22.240.000

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 7.332.620 euros y 29.330.480 euros respectivamente, representados por 36.663.100 acciones con un valor nominal de 0,20 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.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 9 de julio de 2019. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

El movimiento de las Acciones y participaciones propias en patrimonio neto es el siguiente:

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	-
Adquisiciones	300.000	300.000
Ventas	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2019	300.000	300.000

El precio medio de la autocartera correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es de 1 euro por acción.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	31.12.2019	
		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
COBLILAC, S.L.	27,96%	-	27,96%
HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUIMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISION SOCIAL	27,28%	-	27,28%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	13,64%	-	13,64%
LINEA DIRECTA ASEGURADORA	8,18%	-	8,18%
EMIG Enric Martí Investments Group, S.L.	6,82%	-	6,82%
LDActivos, S.L.U.	5,46%	-	5,46%
OTROS	10,66%	-	10,66%
Total	100%	-	100%

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	31.12.2018	
		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
COBLILAC, S.L.	90,17%	-	90,17%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	9,02%	-	9,02%
CORPPIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	0,81%	-	0,81%
Total	100%	-	100%

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

9. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(22.743)	(10.275)
	<u>(22.743)</u>	<u>(10.275)</u>

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevadas a cabo en el ejercicio 2019 (Nota 8).

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.

10. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por los Administradores de la Sociedad, es la siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(292.494)	(17.742)
	<u>(292.494)</u>	<u>(17.742)</u>
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(292.494)	(17.742)
	<u>(292.494)</u>	<u>(17.742)</u>

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2018 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de mayo de 2019.

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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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).

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	46.000	12.000
	46.000	12.000

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
- Servicios exteriores	(215.414)	(29.742)
Total	(215.414)	(29.742)

c) Resultado financiero:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9.571	9
Total	9.571	9

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(132.578)	(9)
Total	(132.578)	(9)

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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:

31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(292.494)	(292.494)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(292.494)	(292.494)

31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(17.742)	(17.742)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(17.742)	(17.742)

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 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.

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 transcurrido 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, los Administradores consideran 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:

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	41.397	5.117
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	2
	41.397	5.119
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	17.767	(268)
	17.767	(268)

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 participada de la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. 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 su participada 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 su participada 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.

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración 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 y 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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 miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no 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 ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 15).

Participación, 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 consolidadas.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el período 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	24.000	12.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	22.000	-
Total	46.000	12.000
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L.	7.616	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.955	9
Total	9.571	9
Gastos Financieros		
Accionistas minoritarios	(131.194)	-
Intereses préstamo Inbest Prime Assets, S.L.	(1.384)	(9)
Total	(132.578)	(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	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L.	-	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (1) (2)	1.122.000	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	1.122.000	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L.	6.169	10.007
Inbest Prime Assets II, S.L. (1) (2)	1.591	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	7.759	10.007
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	7.759	10.007
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	7.260
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	7.260
Total créditos y cuentas a cobrar	7.759	17.267

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

(1) El 2 de octubre de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 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 préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto asciende a 122.000 euros, siendo total de intereses devengados y no cobrados 1.411 euros (2018: 7 euros).

Con fecha 24 de enero de 2020, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets II, S.L.

(2) El 23 de diciembre de 2019 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 SOCIMI Inmuebles, 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 25.000.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 1.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. 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. A 31 de diciembre de 2019 el total de intereses devengados y no cobrados 180 euros.

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	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	1.360.000	-
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a largo plazo	1.360.000	-
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	48	48
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	1.040	10.007
Accionistas minoritarios	1.843.266	-
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	1.844.354	10.055

(1) El 2 de agosto de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 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 préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2019 la disposición por la sociedad es de 1.360.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 1.040 euros (2018: 0 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

A continuación, presentamos el desglose de las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha de firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
12.500	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/01/2020
35.000	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/01/2020
6.250	5%	30/05/2019	15/06/2019	31/01/2020
18.750	5%	25/02/2019	02/06/2019	31/01/2020
21.250	5%	25/02/2019	02/06/2019	31/01/2020
17.500	5%	25/02/2019	02/06/2019	31/01/2020
25.000	5%	25/02/2019	02/06/2019	31/01/2020
12.500	5%	25/02/2019	02/06/2019	31/01/2020
450.000	5%	04/03/2019	30/06/2020	30/06/2020
3.750	5%	26/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
3.750	5%	26/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
10.000	5%	27/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
7.500	5%	28/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
1.750	5%	13/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
15.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
2.500	5%	28/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
43.750	5%	06/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
43.750	5%	06/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
5.000	5%	20/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
5.000	5%	20/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
250.000	5%	18/12/2019	31/12/2019	31/01/2020
250.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
5.000	5%	20/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
7.500	5%	20/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
2.500	5%	07/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
20.000	5%	22/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
320.000	5%	09/10/2019	30/10/2019	31/01/2020
100.000	5%	20/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	26/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
12.500	5%	27/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
12.500	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
15.000	5%	21/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	09/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
10.000	5%	26/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
10.000	5%	25/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
25.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020

1.830.500

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

(*) 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 junio de 2020, fecha a la cual han sido prorrogados. Asimismo, a fecha de formulación, todos los créditos cuyo vencimiento es 31 de enero de 2020 han sido capitalizados (Nota 19).

A 31 de diciembre de 2019, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 12.765 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.

Con fecha 30 de octubre de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social fijado en 7.224.820 euros, hasta la cuantía de 7.332.620 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 107.800 euros. La ampliación de Capital se produce mediante la emisión de 539.000 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 539.000 euros, correspondiendo 170.800 euros al Capital y 431.200 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 7.332.620 euros.

El 30 de octubre de 2019 el Consejo de Administración propuso la ampliación del Capital social por importe de 107.800 euros mediante la compensación parcial de los créditos de varios inversores (Nota 8).

El 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración ha propuesto la capitalización de créditos por importe de 1.630.500 euros, correspondiendo 326.100 euros al capital social y 1.304.400 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020 (Nota 19).

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron, respectivamente, 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 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.

Comisión de Estructuración:

En el marco de los Acuerdos de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 y 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.

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 240.650 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 253.417 euros).

Comisión de Inversión:

En el marco de los Acuerdos de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, 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 200 millones de euros (2018: 200 millones de euros).

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 1.921.038 euros y 0 euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2019 dentro del epígrafe de Otras reservas (2018: 1.124.142 euros).

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.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. y 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.

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 2019, un gasto por importe de 2.897.828 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 536.743 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, S.L. e 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 2019 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 (2018: 0 euros).

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en 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 participada	Inmueble	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets, S.L.	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 Coiún 1. Valencia.	28 de febrero de 2019

- 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

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 devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 7.000 euros (2018: 6.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 15.400 euros (Ejercicio 2018: 0 euros).

19. Hechos 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 ese sentido, en relación a la inversión inmobiliaria de la participada Inbest Prime Assets, S.L 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.**

El 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración ha propuesto la capitalización de créditos por importe de 1.630.500 euros, correspondiendo 326.100 euros al capital social y 1.304.400 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020.

Con fecha 28 de abril de 2020 los Administradores propusieron la capitalización de créditos por importe de 100.000 euros, correspondiendo 20.000 euros al capital social y 80.000 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas se espera tenga lugar el 5 de junio de 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

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 ha ascendido a 46.000 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 215.414 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 169.487 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 123.007 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 292.494 euros.

Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas e Inversiones Financieras a Largo Plazo

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 36,05% del capital social de la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. y un 8,76% en Inbest Prime Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 36.951.500 euros y 703.000, respectivamente.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

Al cierre del ejercicio 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un Importe Neto de Cifra de Negocios de 6.401.398 euros y 0 euros respectivamente, proveniente de los ingresos por arrendamiento.

Las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un resultado antes de impuestos negativo de 1.752.151 euros y un resultado antes de impuestos negativo de 445.291 euros respectivamente en el ejercicio 2019, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

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 no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2019 las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. tienen un empleado cada una.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2018, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición indirecta derivada de la exposición al riesgo de interés de la sociedad participada 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. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

Perspectivas para 2020

En 2020 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación en sus sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por ambas sociedades participadas.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

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 5 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 y Nota 5 de las cuentas anuales anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Ver aquellos acontecimientos significativos posteriores al cierre en la Nota 19 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con acciones propias por valor de 300.000 euros. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no contaba con acciones propias

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han 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 del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 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

Presidente y Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han 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 del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized oval shape with a vertical line through the center and a horizontal line across the middle, followed by a vertical line and a small 'F' shape.

Rafael García-Tapia González-Camino
Secretario no Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han 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 del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



COBLILAC, S.L.

Representada por María del Mar García-Vaquero Vela

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han 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 del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Ana Pérez Durá

Consejero

ANEXO II: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA EMITIDO POR EL AUDITOR



Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios al 30 de junio de 2020



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los accionistas de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2020, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

30 de octubre de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Num 01/20/11820

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2020

1

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO 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 los estados financieros intermedios	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	9
4	Gestión del riesgo financiero	13
5	Análisis de Instrumentos financieros	15
6	Instrumentos del patrimonio	17
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19
8	Capital y prima de emisión	19
9	Reservas	21
10	Resultado del ejercicio	22
11	Ingresos y gastos	22
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	23
13	Contingencias	24
14	Consejo de Administración y Alta dirección	25
15	Otras operaciones con partes vinculadas	25
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	30
17	Información sobre medio ambiente	31
18	Honorarios de auditores de cuentas	31
19	Hechos posteriores al cierre	31

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2020(*)	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		473	582
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		39.376.500	38.776.500
Instrumentos de patrimonio	6	37.654.500	37.654.500
Créditos a empresas	5 y 15	1.722.000	1.122.000
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		39.376.973	38.777.082
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		69.276	41.397
Deudores empresas del grupo	5 y 15	14.520	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	54.756	41.397
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		21.332	7.759
Créditos a empresas	5 y 15	21.332	7.759
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	750.548	434.586
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		841.156	483.743
TOTAL ACTIVO		40.218.129	39.260.825
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	30 de junio de 2020(*)	31 de diciembre de 2019
FONDOS PROPIOS			
Capital		38.189.630	36.028.742
Prima de emisión	8	8.948.794	7.332.620
Reservas	8	29.959.006	29.330.480
	9	(48.124)	(22.743)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(300.000)	(300.000)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(311.615)	(19.121)
Resultado del ejercicio	10	(58.431)	(292.494)
TOTAL PATRIMONIO NETO		38.189.630	36.028.742
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.610.000	1.360.000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.610.000	1.360.000
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	406.532	1.844.354
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.967	27.729
Otros acreedores	5	5.768	9.962
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	6.199	17.767
TOTAL PASIVO CORRIENTE		418.499	1.872.083
TOTAL PASIVO		418.499	1.872.083
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		40.218.129	39.260.825

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2020(*)</u>	<u>30 de junio de 2019(*)</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros Ingresos de explotación		24.000	22.000
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	24.000	22.000
Otros gastos de explotación		(46.560)	(38.537)
Servicios exteriores	11	(46.560)	(38.537)
Amortización		(109)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(22.669)	(16.537)
Ingresos financieros		16.756	644
Gastos financieros		(52.518)	(53.428)
RESULTADO FINANCIERO	11	(35.762)	(52.784)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(58.431)	(69.321)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(58.431)	(69.321)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	Nota	30 de junio de 2020(*)	30 de junio de 2019(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(58.431)	(69.321)
Gastos por ampliaciones de capital	8	(25.381)	(2.807)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(25.381)	(2.807)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(83.812)	(72.128)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	22.240.000	-	(10.275)	-	(1.379)	(17.742)	22.210.604
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(2.807)	-	-	(69.321)	(72.128)
Operaciones con socios o propietarios	13.227.300	656.800	-	(300.000)	-	-	13.584.100
Aumentos de capital	13.227.300	656.800	-	-	-	-	13.884.100
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Saldo a 30 de junio de 2019(*)	7.224.820	28.999.280	(13.082)	(300.000)	(19.121)	(69.321)	35.722.576
Saldo a 1 de enero de 2020	7.332.620	29.330.480	(22.743)	(300.000)	(19.121)	(292.494)	36.028.742
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(25.381)	-	-	(58.431)	(83.812)
Operaciones con socios o propietarios	448.940	1.795.760	-	-	-	-	2.244.700
Aumentos de capital	448.940	1.795.760	-	-	-	-	2.244.700
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	1.167.234	(1.167.234)	-	-	(292.494)	292.494	-
Otras variaciones del patrimonio neto	1.167.234	(1.167.234)	-	-	(292.494)	292.494	-
Saldo a 30 de junio de 2020(*)	8.948.794	29.959.006	(48.124)	(300.000)	(311.615)	(58.431)	38.189.630

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020(*)	1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(100.957)	(34.304)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(58.431)	(69.321)
Ajustes del resultado:		35.871	52.784
- Amortización del inmovilizado		109	-
- Ingresos financieros	11	(16.756)	(644)
- Gastos financieros	11	52.518	53.428
Cambios en el capital corriente:		(48.830)	22.081
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(24.696)	3.391
- Acreedores y otras cuentas a pagar	5	(24.134)	18.690
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(29.567)	(39.848)
- Pagos de intereses	15	(29.567)	(39.963)
- Cobros de intereses	15	-	115
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(600.000)	(16.500.000)
Pagos por inversiones:		(600.000)	(16.500.000)
- Empresas del grupo y asociadas	6	(600.000)	(16.500.000)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.016.919	16.938.043
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		(25.381)	13.581.293
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	(25.381)	13.581.293
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		1.042.300	3.356.750
- Emisión:		1.042.300	3.356.750
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	1.042.300	3.356.750
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES ((+II+III))		315.962	403.739
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		434.586	52.877
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		750.548	456.616

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-87876777, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de julio de 2017, número mil ochocientos cuarenta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.345, folio 65, hoja M-652.994, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid. Tras la constitución de la Sociedad el 13 de julio de 2017 bajo la denominación Inbest Prime IV Inmuebles, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2019.

La Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019, actualmente denominado BME Growth.

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.

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 29 de septiembre de 2017 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 IV Inmuebles SOCIMI, 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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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. . A 30 de junio de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.
 - 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. La sociedad cumple con este requisito al 30 de junio de 2020. Asimismo, sobre la base de cálculo de las rentas netas, los Administradores de la Sociedad consideran que también cumplía con este requisito al 31 de diciembre de 2019.
 - 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 los presentes estados financieros intermedios, las acciones de la Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth.
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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en 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 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 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

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido preparados por el Consejo de Administración el 29 de octubre 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).

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, obtenidos 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 terminado el 30 de junio de 2020 han sido preparados por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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.

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2019 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

e) Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios han sido presentados 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 30 de junio de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 422.657 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era negativo de 1.388.340 euros). El Consejo de Administración ha preparado estos estados financieros intermedios 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.

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 intermedios se presentan de forma agrupada, recogiendo 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 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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" y en "Inversiones en 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.

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 distributable 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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de holding, es decir, la tenencia de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociado.

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

Los presentes estados financieros intermedios 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.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

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 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.

3.10 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).

3.11 Acciones propias

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

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 15).

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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 de los administradores 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 30 de junio 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

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 una alta exposición a la deuda.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

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) Riesgos COVID

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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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 sus participadas 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 los presentes estados financieros intermedios 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, habiéndose únicamente producido la bonificación parcial de tres meses de rentas en el contrato de arrendamiento que mantiene su participada, Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 16), 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 tanto a nivel Sociedad como de sus participadas. Desde un punto de vista de la Sociedad, la Dirección de Inbest ha solventado la situación de fondo de maniobra negativo mediante la capitalización de créditos capitalizables en los seis primeros meses del ejercicio y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios (Notas 8 y 19). Desde el prisma de sus sociedades participadas, 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 dos créditos ICO's por importe de 3 millones de euros con un vencimiento de 5 años para la protección de la liquidez, así como waivers para la carencia del pago del principal por parte de algunos de sus principales acreedores en su participada Inbest Prime Assets, S.L. 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 y una dotación al fondo de reserva de un año.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Dirección y los Administradores 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 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. Análisis de instrumentos financieros

5.1 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:

Activos financieros a largo plazo			
Créditos y otros		Total	
Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Créditos y partidas a cobrar:			
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)			
1.722.000	1.122.000	1.722.000	1.122.000
Total	1.722.000	1.722.000	1.122.000

Activos financieros a corto plazo			
-----------------------------------	--	--	--

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Deudores empresas del grupo (Nota 15)	14.520	-	14.520	-
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	21.332	7.759	21.332	7.759
Total	35.852	7.759	35.852	7.759

	Pasivos financieros a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.610.000	1.360.000	1.610.000	1.360.000
	1.610.000	1.360.000	1.610.000	1.360.000

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	406.532	1.844.354	406.532	1.844.354
- Otros acreedores	5.768	9.962	5.768	9.962
	412.300	1.854.316	412.300	1.854.316

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

5.2 Análisis por vencimientos

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2020:

	Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	21.332	-	-	-	1.722.000	1.743.332
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.520	-	-	-	-	14.520
	35.852	-	-	-	1.722.000	1.757.852

31 de diciembre de 2019:

Activos financieros					
---------------------	--	--	--	--	--

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.759	-	-	-	1.122.000	1.129.759
	<u>7.759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.122.000</u>	<u>1.129.759</u>

30 de junio de 2020:

	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	406.532	-	-	-	1.610.000	2.016.532
- Otros Acreedores	5.768	-	-	-	-	5.768
	<u>412.300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.610.000</u>	<u>2.022.300</u>

31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.844.354	-	-	-	1.360.000	3.204.354
- Otros acreedores	9.962	-	-	-	-	9.962
	<u>1.854.316</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.360.000</u>	<u>3.214.316</u>

6. Instrumentos de patrimonio

a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2020 y el ejercicio 2019 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2020:

2020	01.01.2020	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2020
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	22.151.500	-	-	-	36.951.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	3.000	-	-	-	703.000
Total	<u>22.154.500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.654.500</u>

Ejercicio 2019:

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

2019	01.01.2019	Aportaciones dineras/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	22.151.500	14.800.000	-	-	36.951.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	3.000	700.000	-	-	703.000
Total	22.154.500	15.500.000	-	-	37.654.500

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 14.800.000 euros, correspondiendo 2.960.000 euros al valor nominal y 11.840.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad aumentó participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 700.000 euros, correspondiendo 137.600 euros al valor nominal y 562.400 euros a la prima de emisión.

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2020 de la participada, son como sigue:

Periodo de 2020	Patrimonio neto						Dividendos/ Recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	21.329.009	85.316.038	(6.918.140)	(1.761.361)	(117.888)	36.951.500	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	8.448.780	33.783.121	(986.269)	(456.046)	(5.318.660)	703.000	-
						37.654.500	-

Ejercicio 2019	Patrimonio neto						Dividendos/ Recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	20.503.400	82.013.600	(4.828.466)	(9.210)	(1.752.151)	36.951.500	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	703.000	-
						37.654.500	-

La diferencia entre los valores patrimoniales y los valores en libros de las participaciones en empresas del grupo se soporta como consecuencia de la existencia de plusvalías implícitas. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a información de mercado y transacciones comparables, así como la viabilidad del descuento de flujos de caja de los planes de negocio de sus participadas.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

Periodo 2020				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	34,66%	-	34,66%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	1,69%	-	1,69%	-

Ejercicio 2019				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	36,05%	-	36,05%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,76%	-	8,76%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante el ejercicio 2019 y recogidas en las cuentas anuales del ejercicio 2019. Adicionalmente, 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, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ascendió a 160 millones de euros.

El valor de mercado de las inversiones financieras que mantiene la Sociedad se basa principalmente en su valor de cotización, que no ha variado desde el 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente, la dirección considera que, tras la propagación del Covid-19, la evolución de los activos inmobiliarios tras las inversiones financieras mantenidas por la Sociedad ha sido positiva ya que a fecha actual la totalidad de los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas e incluso se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que esta tipología de activos se consideran refugio por parte de los inversores, la dirección considera que los valores de mercado de las inversiones mantenidas por las participadas no se han visto afectados durante el primer semestre de 2020.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

	Euros	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	750.548	434.586
Total	750.548	434.586

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

8. 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 de la misma:

El 31 de enero de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 1.630.500 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, correspondiendo 326.100 euros al capital social y 1.304.400 euros a la prima de emisión, hasta alcanzar el Capital social la cifra de 7.658.720 euros.

El 5 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 614.200 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, correspondiendo 122.840 euros al capital social y 491.360 euros a la prima de emisión, hasta alcanzar el Capital social la cifra de 7.781.560 euros.

Adicionalmente con fecha 5 de junio de 2020, tras el primer aumento de Capital fijado en la anterior capitalización descrita hasta la cifra de 7.781.560 euros, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social en 1.167.234 euros con cargo a reservas de libre disposición, hasta alcanzar la cifra de 8.948.794 euros. Dicho aumento se realizó mediante el incremento de 0,03 euros del valor nominal de las 38.907.800 acciones en que se divide el capital social, cuyo valor estaba fijado anteriormente en 0,20 euros por acción.

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Capital escriturado	8.948.794	7.332.620
Prima de emisión	29.959.006	29.330.480
Total	38.907.800	36.663.100

A 30 de junio de 2020, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 8.948.794 euros y 29.959.006 euros respectivamente, representados por 38.907.800 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.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 9 de julio de 2019, actualmente denominado **BME Growth**. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

El detalle de las Acciones y participaciones propias en patrimonio neto es el siguiente:

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2019	300.000	300.000
Adquisiciones	-	-
Ventas	-	-
Saldo a 30 de junio de 2020	300.000	300.000

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 es de 1 euro por acción.

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

30.06.2020			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de Instrumentos financieros	Total %
COBLILAC, S.L.	26,34%	-	26,34%
HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISION SOCIAL	25,70%	-	25,70%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	12,85%	-	12,85%
LINEA DIRECTA ASEGURADORA	7,71%	-	7,71%
EMIG Enric Martí Investments Group, S.L.	6,43%	-	6,43%
LDActivos, S.L.U.	5,14%	-	5,14%
OTROS ACCIONISTAS	15,83%	-	15,83%
Total	100%	-	100%

31.12.2019			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
COBLILAC, S.L.	27,96%	-	27,96%
HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUÍMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISION SOCIAL	27,28%	-	27,28%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	13,64%	-	13,64%
LINEA DIRECTA ASEGURADORA	8,18%	-	8,18%
EMIG Enric Martí Investments Group, S.L.	6,82%	-	6,82%
LDActivos, S.L.U.	5,46%	-	5,46%
OTROS	10,66%	-	10,66%
Total	100%	-	100%

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

	Euros	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(48.124)	(22.743)
	<u>(48.124)</u>	<u>(22.743)</u>

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevadas a cabo en el ejercicio (Nota 8).

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, no se ha dotado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
		Euros
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(58.431)	(292.494)
	<u>(58.431)</u>	<u>(292.494)</u>
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(58.431)	(292.494)
	<u>(58.431)</u>	<u>(292.494)</u>

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2019 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 5 de junio de 2020.

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 a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra 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 art. 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).

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
		Euros
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	24.000	22.000
Total	<u>24.000</u>	<u>22.000</u>

b) Otros gastos de explotación:

Euros

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
- Servicios exteriores	(46.560)	(38.537)
Total	(46.560)	(38.537)

c) Resultado financiero:

	Euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	16.756	644
Total	16.756	644

	Euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(52.518)	(53.428)
Total	(52.518)	(53.428)

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:

30 de junio de 2020	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			
Impuesto sobre Sociedades	-	(58.431)	(58.431)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(58.431)	(58.431)

30 de junio de 2019	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			
Impuesto sobre Sociedades	-	(69.321)	(69.321)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(69.321)	(69.321)

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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 30 de junio 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. A 30 de junio de 2020, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

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 a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 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 transcurrido 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, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los periodos de 2020 y 2019.

A 30 de junio 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	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	51.572	41.397
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	3.184	-
	54.756	41.397
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	6.199	17.767
	6.199	17.767

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 participada de la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad y a su participada 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 su participada 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.

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, los miembros del Consejo de Administración 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 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 período.

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.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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 miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, al igual que durante el ejercicio 2019, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no 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.

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	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	12.000	22.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	12.000	-
Total	24.000	22.000

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets II, S.L.	16.756	644
Total	16.756	644
Gastos financieros		
Accionistas minoritarios	(37.156)	(53.328)
Inbest Prime Assets, S.L.	(15.362)	(100)
Total	(52.518)	(53.428)

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 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets II, S.L. (1) (2)	1.722.000	1.122.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	1.722.000	1.122.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L.	6.169	6.169
Inbest Prime Assets II, S.L. (1) (2)	15.163	1.591
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	21.332	7.759
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	1.743.332	1.129.759
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	7.260	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2)	7.260	-
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.520	-
Total créditos y cuentas a cobrar	1.757.852	1.129.759

(1) El 2 de octubre de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 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 préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2020 el saldo dispuesto asciende a 122.000 euros, siendo el total de intereses devengados y no cobrados 2.437 euros (31 de diciembre de 2019: 1.411 euros).

Con fecha 24 de enero de 2020, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets II, S.L.

(2) El 23 de diciembre de 2019 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 VII 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 25.000.000 de euros, de los cuales la Sociedad aportó 1.000.000 de euros. Adicionalmente, el 22 de enero de 2020 las sociedades formalizaron un nuevo contrato de

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

préstamo subordinado con el mismo objeto, cuyo importe ascendió a 16.700.000 euros, de los cuales la Sociedad aportó 600.000 euros. El vencimiento de ambos contratos 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 a 30 de junio de 2020 es de 12.726 euros (31 de diciembre de 2019: 180 euros).

c) Saldos con partes vinculadas: préstamos y partidas a pagar

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	1.610.000	1.360.000
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a largo plazo	1.610.000	1.360.000
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	48	48
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	13.483	1.040
Accionistas minoritarios	393.001	1.843.266
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	406.532	1.844.354

(1) El 2 de agosto de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 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 préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2020 la disposición por la sociedad es de 1.610.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 13.483 euros (31 de diciembre de 2019: 1.040 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.

A continuación, presentamos el desglose de las deudas con inversores:

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha de firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
5.000	5%	25/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.250	5%	30/05/2019	30/07/2020	30/09/2020
3.750	5%	25/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
4.250	5%	25/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
3.500	5%	25/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
10.000	5%	25/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	25/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
100.000	5%	04/03/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.500	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.500	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

4.000	5%	27/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
3.000	5%	28/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
350	5%	13/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
6.000	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	28/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
8.750	5%	06/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
8.750	5%	06/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	20/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	20/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
50.000	5%	18/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
50.000	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	20/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.500	5%	20/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
500	5%	07/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
4.000	5%	22/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
45.000	5%	09/10/2019	30/07/2020	30/09/2020
20.000	5%	20/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
5.000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	27/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.250	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.250	5%	21/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
5.000	5%	09/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.000	5%	25/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
10.000	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/10/2020

378.100

(*) 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. Asimismo, la Sociedad, como prestamista, cuenta con la facultad de capitalizar los contratos llegado su vencimiento. Para aquellos contratos vencidos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad se encuentra en periodo de negociación con los prestamistas para la extensión del plazo de vencimiento (Ver Nota 19 en la que se describen las capitalizaciones posteriores a 30 de junio de 2020).

A 30 de junio de 2020, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 14.901 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.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

El 24 de julio de 2020 el Consejo de Administración propuso la ampliación de Capital social mediante la capitalización de créditos por importe de 307.100 euros, correspondiendo 70.633 euros al capital social y 236.467 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas ha tenido lugar el 6 de octubre de 2020 (Nota 19).

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron, respectivamente, 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 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.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Estructuración:

En el marco de los Acuerdos de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 y 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 30 de junio de 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 0 euros y 437.500 euros, respectivamente (2019: 240.650 euros y 0 euros, respectivamente).

Comisión de Inversión:

En el marco de los Acuerdos de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, 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 los presentes estados financieros intermedios ascienden a un compromiso estimado de 200 millones de euros (2019: 200 millones).

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 2.089.674 euros y 982.147 euros, respectivamente, al 30 de junio de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 624.314 euros y 0 euros, respectivamente).

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión pagada a 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. y 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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, un gasto por importe de 1.255.471 euros y 3.092.466 euros, respectivamente (2019: 633.544 euros y 0 euros, respectivamente).

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 30 de junio 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).

16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

i) 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.

j) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Sociedad participada	Inmueble	Fecha de adquisición
----------------------	----------	----------------------

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en euros)

Inbest Prime Assets, S.L.	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 1. Valencia.	28 de febrero de 2019
Inbest Prime Assets II, S.L.	Calle Gran Vía 84. Madrid.	24 de enero de 2020

- k) 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 devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 0 euros (ejercicio 2019: 7.000 euros).

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 8.700 euros (2019: 15.400 euros).

19. Hechos posteriores al cierre

El 24 de julio de 2020 el Consejo de Administración propuso la ampliación de Capital social mediante la capitalización de créditos por importe de 307.100 euros, correspondiendo 70.633 euros al capital social y 236.467 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas ha tenido lugar el 6 de octubre de 2020.

D. Rafael García-Tapia González-Camino Secretario del Consejo de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CERTIFICO QUE: según consta en el Libro de Actas el Consejo de Administración de la Sociedad, por el procedimiento escrito y sin sesión, dejando constancia a efectos de lo previsto en el artículo 248.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 100.2 del Reglamento del Registro Mercantil de que no ha habido oposición de ningún consejero a este procedimiento y que el voto ha sido emitido por todos los consejeros de la Sociedad (esto es, D. Javier Basagoiti Miranda, Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representada por Dña. Ana Pérez Durá), Coblilac, S.L. (debidamente representada por D^a. Maria del Mar García-Baquero Vela) y la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores y Químicos M.P.S. (HNA) (debidamente representada por D. Julián Moreno Sánchez)) mediante carta dirigida a la Sociedad dentro del plazo legal de diez días a contar desde la fecha en que cada uno de los consejeros recibió la solicitud de emisión del voto, siendo la fecha de recepción del último voto el 29 de octubre de 2020 votó y aprobó con los votos a favor, en contra y abstenciones que se detallan en cada acuerdo los acuerdos que constan reproducidos en el Acta del Consejo que a continuación se transcribe de forma parcial sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito:

**"Acta
del Consejo de Administración de
INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.
(la "Sociedad")**

Por el procedimiento escrito y sin sesión, dejando constancia a efectos de lo previsto en el artículo 248.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 100.2 del Reglamento del Registro Mercantil de que no ha habido oposición de ningún consejero a este procedimiento y que el voto ha sido emitido por todos los consejeros de la Sociedad, D. Javier Basagoiti Miranda, Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representada por Dña. Ana Pérez Durá), Coblilac, S.L. (debidamente representada por D^a. Maria del Mar García-Baquero Vela) y la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores y Químicos M.P.S. (HNA) (debidamente representada por D. Julián Moreno Sánchez).

En consecuencia, se hace constar que los señores consejeros que han emitido su voto, siendo la fecha de recepción del último voto el 29 de octubre de 2020, han votado y aprobado, con los votos a favor, en contra y abstenciones que se detallan en cada acuerdo, los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Formulación de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

El Consejo de Administración acuerda, con tres (3) votos a favor y una (1) abstención, formular los estados financieros intermedios de la sociedad comprensivos del balance, el estado de cambios en el patrimonio neto, la cuenta de pérdidas y ganancias, que refleja un resultado negativo de CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN EUROS (58.431.-€), estado de flujos de efectivo y notas explicativas a los estados financieros intermedios, correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

Segundo.- Verificación de los estados financieros intermedios, en su caso.

El Consejo de Administración acuerda, con tres (3) votos a favor y una (1) abstención, someter los estados financieros intermedios a la verificación por los auditores de la Sociedad, esto es, la firma auditora PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. y, en su nombre, el auditor D. Rafael Pérez Guerra, quien emitirá el pertinente informe de revisión limitada.

Tercero.- [...]

Cuarto. - [...]

Quinto. - [...]

Sexto.- [...]

A los efectos oportunos, se hace constar que: (i) el consejero Coblilac, S.L. ha comunicado su intención de abstenerse de la aprobación de todos los acuerdos contenidos en el orden del día, y su conformidad con la celebración de esta reunión por medio del procedimiento por escrito y sin sesión; (ii) los votos del resto de los consejeros se han recibido y han sido debidamente emitidos en tiempo y forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100.2 del Reglamento del Registro Mercantil, siendo la fecha de recepción del último voto el 29 de octubre de 2020; y (iii) del contenido de los votos emitidos resulta que ningún consejero se ha opuesto a la votación por escrito y sin sesión y que todos los consejeros que han emitido su voto han votado a favor de los acuerdos propuestos, adoptándose los mismos por unanimidad de los votos emitidos.

De conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil, los presentes acuerdos se entienden adoptados en el domicilio social de la Sociedad en fecha 29 de octubre de 2020, fecha de recepción del último de los votos emitidos.

A los efectos oportunos quedan archivados con la presente Acta los justificantes de los envíos de las solicitudes y de los votos emitidos por los consejeros.

Y no habiéndose tratado más asuntos, se procede a redactar la presente acta, que es firmada por el Secretario no Consejero con el Visto Bueno del Presidente”.

[Constan firmas en el acta]

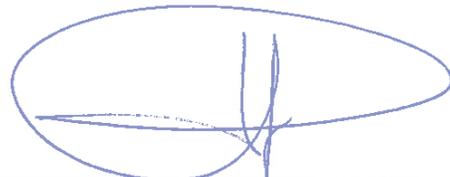
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente en Madrid, a 29 de octubre de 2020.

Vº Bº Presidente



D. Javier Basagoiti Miranda

Secretario



D. Rafael García-Tapia González-Camino

ANEXO III: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS EMITIDAS POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE LOS DATOS DE LOS MENCIONADOS CRÉDITOS



Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301
del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

A los accionistas de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente informe especial sobre la propuesta formulada por el Consejo de Administración el 28 de diciembre de 2020, que se presenta en el documento contable adjunto, de aumentar el capital hasta un importe máximo de 2.420.290 euros por compensación de créditos. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y si los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

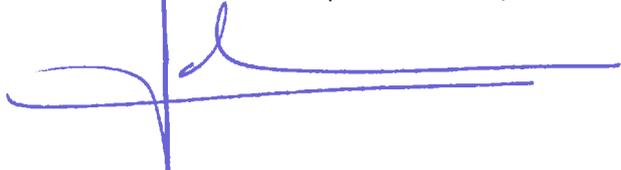
Los créditos a compensar serán aquellos importes debidos por Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. a favor de la entidad prestamista acreedora, de acuerdo con lo previsto en el contrato de préstamo de fecha 17 de diciembre de 2020. De acuerdo con lo establecido en este acuerdo, el principal del préstamo será convertible en acciones representativas del capital social de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., a opción de ésta, y en la misma proporción de capital y prima de emisión que el resto de los accionistas, por lo que el valor nominal más la prima de emisión por acción será igual a 1 euro.

A la fecha de emisión del presente informe especial, los créditos a compensar registrados en los libros contables de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. totalizan un importe de 10.523.000 euros de valor nominal.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de emisión del presente informe, no cumplen el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquidos, vencidos y exigibles, si bien, de acuerdo a la cláusula "DURACIÓN DEL PRÉSTAMO. AMORTIZACIÓN" de los contratos de crédito detallados en el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración, el Consejo de Administración prevé que dichos créditos cumplirán, en el momento de su compensación, los requisitos establecidos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En tal caso se emitirá, por nuestra parte, informe especial para constatar lo antedicho.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

28 de diciembre de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/11895

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital por compensación de créditos

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de la sociedad INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") suscriben este informe (el "**Informe**") en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.- Descripción de la operación. Número de acciones sociales a emitir y cuantía de la ampliación de capital

La ampliación de capital social propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS (9.019.427.-€), hasta la cifra de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS (2.420.290.-€) euros mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán DIEZ MILLONES QUINIENTAS VEINTITRES MIL (10.523.000) acciones ordinarias nominativas, de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse la ampliación de capital propuesta, las acciones sociales se emitirán con una prima de emisión total OCHO MILLONES CIENTO DOS MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS (8.102.710.-€), es decir, una prima de emisión de SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (0,77.-€) euros por acción.

En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima

de emisión, ascenderá a la cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL EUROS (10.523.000.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

2.- Identidad de los aportantes. Naturaleza y características de los créditos a compensar

Se detalla a continuación la identidad de los aportantes, la naturaleza y características de los créditos a compensar, y el número de acciones que se le entregarán a cambio:

AGPCH, S.A. DE C.V., sociedad de nacionalidad mexicana, con domicilio en Coyoacán-Ciudad de México (México), Blvd. Adolfo Ruiz Cortines 4308, Colonia Ampliación Jardines del Pedregal, y con N.I.F. mexicano AGP150218ND2 y NIE español N4122122G, suscribirá 10.523.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL EUROS (10.523.000.-€), correspondiendo 2.420.290.-€ a capital social y 8.102.900.-€ a prima de emisión. Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, AGPCH, S.A. de C.V. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2020.

Con el fin de poder capitalizar los créditos, está previsto que el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas tanto la Sociedad como los aportantes declaren los respectivos créditos, en su totalidad, líquidos, vencidos y exigibles.

3.- Concordancia con la contabilidad social

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre los créditos a compensar. Asimismo, una vez que los créditos hayan sido declarados por sus respectivas partes, líquidos vencidos y exigibles, el auditor emitirá una certificación complementaria certificando este extremo.

4.- Modificación del capital social

En caso de aprobarse el aumento del capital social en los términos propuestos en este Informe, se modificará el artículo 5 de los Estatutos Sociales, de modo que la nueva redacción propuesta de este artículo, con derogación de la anterior, será la siguiente:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717.-€), representado por CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTAS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTAS (49.737.900) acciones nominativas de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0.23.-€) de valor nominal cada una de ellas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."

[Siguen hojas de firma]

El presente informe es firmado el 28 de diciembre de 2020 por D. Javier Basagoiti Miranda, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y en representación de los siguientes consejeros, por haber sido delegada dicha facultad por los mismos:

- Finmaser Diversificación, S.L., Consejero representado por Dña. Ana Pérez Durá.
- Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores y Químicos, M.P.S.(HNA) Consejero representado por D. Julián Moreno Sánchez.



Fdo.: Javier Basagoiti Miranda



Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301
del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

A los accionistas de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial en relación con la ejecución del acuerdo de aumentar el capital en 2.420.290 euros por compensación de créditos, según la certificación elaborada por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración el 29 de enero de 2021, que se presenta adjunta.

Con fecha 28 de diciembre de 2020, y en relación con la propuesta de aumentar el capital hasta la cifra máxima de 2.420.290 euros por compensación de créditos formulada por el Consejo de Administración en dicha fecha, emitimos un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos en el que manifestábamos que, en nuestra opinión, *“el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de emisión del presente informe, no cumplen el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquidos, vencidos y exigibles, si bien, de acuerdo a la cláusula “DURACIÓN DEL PRÉSTAMO. AMORTIZACIÓN” de los contratos de crédito detallados en el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración, el Consejo de Administración prevé que dichos créditos cumplirán, en el momento de su compensación, los requisitos establecidos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En tal caso se emitirá, por nuestra parte, informe especial para constatar lo antedicho.”*

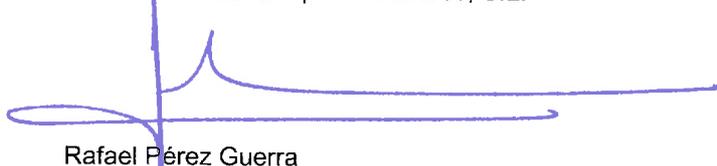
Con posterioridad, el 29 de enero de 2021, la Junta General de Accionistas de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. ha aprobado la ejecución de dicho aumento de capital en la cifra de 2.420.290 euros por compensación de créditos. A continuación, el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, ha expedido la certificación de dicho acuerdo que se incluye adjunta.

Hemos verificado, de acuerdo con normas profesionales aplicables, la certificación preparada por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración en el documento adjunto antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha del presente informe, son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

1 de febrero de 2021

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pw

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L

2021 Núm. 01/21/00682

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

paña

D. Rafael García-Tapia González-Camino, Secretario del Consejo de Administración de **INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**,

CERTIFICO: Que en la sesión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 29 de enero de 2021, a las 11:30, de forma telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de los estatutos sociales bajo la Presidencia de D. Javier Basagoiti Miranda y actuando como Secretario D. Rafael García-Tapia González-Camino, se adoptaron los acuerdos que constan en el acta que se transcribe a continuación:

**"Acta
de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de
INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

*A 29 de enero de 2021, a las 11:30 horas, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de los estatutos sociales, se reúnen de forma telemática, presentes o representados, los accionistas de la sociedad Inbest Prime IV Inmuebles Socimi, S.A. (la "**Sociedad**"), que más adelante se detallan, previamente convocados mediante anuncio inserto en la página web de la Sociedad desde fecha 28 de diciembre de 2020, cuyo texto íntegro es el siguiente:*

**"CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
ACCIONISTAS DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

*El Consejo Administración de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en su reunión celebrada el 28 de diciembre de 2020, acordó convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará por medios telemáticos, el día 29 de enero de 2021, a las 11:30 horas, en primera convocatoria, o, si procediera, en segunda convocatoria al día siguiente, por el mismo procedimiento y a la misma hora, con arreglo al siguiente:*

Orden del día

- 1.** Ampliación de capital por compensación de créditos y consiguiente modificación estatutaria.
- 2.** Nombramiento de Dña. Delia Izquierdo Esteban como nueva consejera.
- 3.** Modificación del número de miembros que componen el Consejo de Administración.
- 4.** Delegación de facultades.
- 5.** Ruegos y preguntas.

Derecho de información: Los accionistas podrán ejercer su derecho de información previo a la celebración de la Junta y durante la celebración de ésta, en los términos previstos en la normativa aplicable. En concreto, los accionistas tienen derecho a solicitar los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta, el informe de gestión, el informe del auditor de cuentas, así como el texto íntegro de las modificaciones estatutarias propuestas, los respectivos informes del Consejo de Administración y el certificado de cuentas del auditor de cuentas de la sociedad, y/o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en la convocatoria y en la normativa aplicable.

Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo dirigido al domicilio social.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad (o documento acreditativo suficiente de su representación para accionistas personas jurídicas), acreditando la acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud de la Sociedad en forma y plazo.

Las peticiones de información se contestarán en cumplimiento de los requisitos y plazos previstos en la normativa aplicable, una vez comprobada la identidad y condición del accionista solicitante, antes de la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Complemento de convocatoria: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación fehaciente, que deberá recibirse en domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria.

Derecho de asistencia y representación: De conformidad con el artículo 14 de los estatutos sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que su legitimación conste previamente a la celebración de la Junta, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta

de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les reconozca como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que pueden emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General.

Solicitud de asistencia a la Junta General Extraordinaria: El accionista que desee asistir telemáticamente a la Junta General deberá enviar un correo a cualesquiera de las siguientes direcciones de correo electrónico: [rdelsanto@inbest-re.com y lsanfeliciano@inbest-re.com] hasta las 00:00 horas del día 28 de enero de 2021, incluyendo la siguiente información:

- nombre y apellidos o denominación social;
- número de acciones de las que sea titular;
- documento adjunto conteniendo una copia del Documento Nacional de Identidad del accionista o del representante persona física que desee asistir a la Junta General Extraordinaria (en caso de que el accionista fuese una persona jurídica);
- documento adjunto conteniendo una copia de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad depositaria correspondiente;
- en caso de que el accionista fuese una persona jurídica: (a) documento adjunto conteniendo una copia de la escritura de constitución y (b) documento adjunto unido que acredite el cargo o poderes de representación del representante que acudirá a la junta o documento de delegación de voto.
- En caso de que el accionista desee acudir representado por otra persona conforme a lo previsto en la ley y en los estatutos, deberán hacer llegar, además de los documentos anteriores que le sean de aplicación, el documento de delegación cumplimentado y firmado y una copia del DNI /pasaporte/tarjeta de residencia de la persona (accionistas o representante de accionista) que le representará.

Todos los documentos escaneados deberán tener una calidad suficiente, a juicio del órgano de administración, que permitan su correcta lectura y la identificación de su titular. Los defectos en la entrega o la falta de conformidad de los documentos descritos podrían conllevar la denegación del acceso telemático a la Junta General.

Una vez acreditada la documentación remitida, el accionista recibirá por correo electrónico el enlace y la contraseña para conectarse a la Junta General Extraordinaria de accionistas entre las 11:15 y las 11:30 horas del día 29 de enero de 2021. Si la Junta General no pudiera celebrarse en primera convocatoria por no reunirse el quorum suficiente, podrá conectarse al día siguiente, del mismo modo y dentro de la misma franja horaria, para su celebración en segunda convocatoria. Después de la hora límite indicada no se admitirá ninguna conexión y el accionista que no se hubiese conectado no podrá asistir a la Junta General. No se considerarán como asistentes a los accionistas que aun enviando toda la documentación requerida para la asistencia a la Junta no se conecten posteriormente a la reunión. Una vez realizada la conexión, el accionista podrá votar las propuestas de acuerdos hasta la finalización de cada una de las respectivas votaciones.

Conexión y emisión del voto: *El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que el presidente de la Junta General declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta el momento en que se finalice la votación del correspondiente punto del orden del día. Por otra parte, el voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el orden del día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto el presidente, una vez que se formule la propuesta y se estime que ésta ha de ser sometida a votación.*

Intervenciones y solicitudes de información: *El accionista podrá solicitar su intervención en la Junta General Extraordinaria, así como formular preguntas y propuestas de acuerdos de conformidad con lo establecido en la ley y los estatutos sociales y, respecto de aquellas cuestiones no reguladas, conforme indique el señor presidente. El secretario de la Junta General dará lectura a las intervenciones y solicitudes de los accionistas en el turno reservado a las mismas. Las intervenciones solo constarán en el acta de la reunión cuando así se haya solicitado expresamente. Las solicitudes de información o aclaración formuladas por los asistentes remotos durante la celebración de la Junta General serán contestadas por escrito en el plazo de siete días, sin perjuicio de la posibilidad de hacerlo durante el transcurso de la reunión.*

Otras cuestiones: *Para más información sobre la delegación y la asistencia telemática a la Junta General, los accionistas pueden dirigirse a las siguientes*

direcciones de correo electrónico: [rdelsanto@inbest-re.com] y [lsanfeliciano@inbest-re.com] o al teléfono [910 77 04 90].

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de asistencia remota a la Junta cuando razones técnicas o de seguridad lo aconsejen o impongan. Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad no fuera posible la asistencia remota a la Junta en la forma prevista o se produjere durante la Junta una interrupción de la comunicación o se pusiere fin a ésta, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista, ni como causa de impugnación de los acuerdos adoptados por la Junta General.

Toda la información necesaria para el accionista, se incluirán en la web de la Sociedad [www.inbestprimeivinmuebles.com]

Madrid, 28 de diciembre de 2020

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente del Consejo de Administración"

Actúa de Presidente D. Javier Basagoiti Miranda y de Secretario D. Rafael García-Tapia González-Camino, expresamente designados por los asistentes para ocupar tales cargos en la presente Junta.

A los efectos de lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que asisten a esta Junta los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que la totalidad de los accionistas asisten a la reunión conectados a través del sistema de videoconferencia, no oponiéndose ninguno de los asistentes a esta forma de intervención, y confirmando todos ellos, de forma unánime, que reconocen y escuchan debidamente a los demás accionistas y al Sr. Presidente.

*Abierta la sesión y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital, se forma la Lista de Asistentes, que se incorpora a la presente acta como **Anexo I**, de la que resulta la concurrencia personal o por representación a esta Junta de 20 accionistas titulares del 69,89% del capital social suscrito con derecho a voto, de los cuales 8 accionistas representativos del 23,61% comparecen personalmente, y 12 accionistas, representativos del 46,28%*

asisten por representación. En dicha lista se hace constar el nombre de los asistentes, anotando el Sr. Secretario los datos de cada uno de los señores accionistas presentes o representados y siendo debidamente firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente. A los efectos oportunos, se hace constar que, habida cuenta de que la Junta General se celebra de forma telemática, la Sociedad pondrá la lista de asistentes a disposición de los accionistas que se encuentren presentes o representados para que éstos puedan firmarla en cuanto les sea posible.

En su virtud, el Sr. Presidente declara válidamente constituida esta Junta, en primera convocatoria, con aptitud para tomar toda clase de acuerdos y decisiones, sobre los extremos contenidos en el Orden del Día incluido en la convocatoria transcrita y que se incluye asimismo a continuación:

Orden del Día

PRIMERO. - Aumento de capital por capitalización de créditos y consiguiente modificación estatutaria.

SEGUNDO. - Nombramiento de la Dña. Delia Izquierdo Esteban como nueva consejera.

TERCERO. - Modificación del número de miembros que componen el consejo de administración.

CUARTO. - Delegación de facultades

Sometidos a deliberación los temas incluidos en el Orden del Día transcrito, los reunidos adoptan por unanimidad los siguientes:

Acuerdos

PRIMERO. - Aumento de capital por capitalización de créditos y consiguiente modificación estatutaria.

Se acuerda ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS (9.019.427.-€), hasta la cifra de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS (2.420.290.-€) euros mediante la compensación de los créditos que se detallan a continuación.

Para ello, se acuerda emitir DIEZ MILLONES QUINIENTAS VEINTITRES MIL (10.523.000) acciones ordinarias nominativas, de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total OCHO MILLONES CIENTO DOS MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS (8.102.710.-€), es decir, una prima de emisión de SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (0,77.-€) euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión, asciende a la cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL EUROS (10.523.000.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

Los accionistas acuerdan por unanimidad de los asistentes que las siguientes personas suscriban íntegramente el 100% del valor nominal de las acciones emitidas según el siguiente detalle:

AGPCH, S.A. DE C.V., sociedad de nacionalidad mexicana, con domicilio en Coyoacán-Ciudad de México (México), Blvd. Adolfo Ruiz Cortines 4308, Colonia Ampliación Jardines del Pedregal, y con N.I.F. mexicano AGP150218ND2 y NIE español N4122122G, suscribirá 10.523.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL EUROS (10.523.000.-€), correspondiendo 2.420.290.-€ a capital social y 8.102.710.-€ a prima de emisión. Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, AGPCH, S.A. de C.V. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2020.

Los accionistas hacen constar expresamente que todos los créditos que se capitalizan íntegramente son totalmente líquidos, vencidos y exigibles a día de hoy.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que:

- (i) En fecha 28 de diciembre de 2020; los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscribieron el informe que los accionistas han tenido oportunidad de examinar en el domicilio social desde la fecha*

de la convocatoria de la presente Junta General, así como solicitar su entrega o envío gratuito, y que fue puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad, y que aprueban en este acto. Copia de dicho informe se adjunta a la presente acta como **Anexo II**. El mismo versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión (incluida la fecha en que fueron contraídos), la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social y que, si bien los créditos no eran líquidos vencidos y exigibles a la fecha del informe, lo serían con ocasión de la celebración de la junta general;

- (ii) Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor en fecha 28 de diciembre de 2020. Asimismo, el auditor de cuentas de la Sociedad emitirá un certificado complementario al de fecha 28 de diciembre de 2020, manifestando que los créditos aportados han sido declarados líquidos, vencidos y exigibles con anterioridad a la celebración de la junta general.
- (iii) El informe y certificados del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento.

Los accionistas aceptan por unanimidad de los asistentes en este acto las aportaciones realizadas y, en consecuencia, declaran íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, con efectos desde el día de hoy.

Como resultado de lo anterior, los accionistas acuerdan, por unanimidad, modificar el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717.-€), representado por CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTAS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTAS (49.737.900) acciones nominativas de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0.23.-€) de valor nominal cada una de ellas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones.”

SEGUNDO. - Nombramiento de Dña. Delia Izquierdo Esteban como nueva consejera.

Habiéndose votado de forma separada para cada consejero, se acuerda, por unanimidad, nombrar como miembros del Consejo de Administración por un plazo de seis (6) años a:

- **Dña. Delia Izquierdo Esteban**, mayor de edad, de nacionalidad española, casada, con domicilio, a estos efectos, en 28006-Madrid, calle Serrano, número 111, provisto de DNI, en vigor, número 04843484Y;

Dña. Delia Izquierdo Esteban, presente en este acto, acepta su nombramiento y toma posesión del cargo, manifestando que no les afectan las incompatibilidades señaladas en la Ley 3/2015 de 30 de marzo, reguladora del ejercicio de alto cargo de la Administración General del Estado (B.O.E. 31 de marzo); en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital (TR aprobado por RDLeg. 1/2010 de 2 de julio); o en cualquier otra disposición legal, estatal o autonómica..

TERCERO. - Modificación del número de miembros que componen el consejo de administración.

Como resultado del nombramiento de un nuevo miembro del Consejo de Administración en virtud del acuerdo anterior, se acuerda, por unanimidad, modificar la estructura del Órgano de Administración de la Sociedad, de tal forma que, a partir de ahora, la administración de la Sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración compuesto por cinco (5) miembros.

CUARTO. - Delegación de Facultades.

Se acuerda por unanimidad facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, con facultad de sustitución, para que cualquiera de ellos indistintamente, de forma solidaria, actuando en nombre y representación de la Sociedad pueda:

- (i) *comparecer ante Notario con el objeto de elevar a público los acuerdos precedentes y otorgar cuantos instrumentos públicos o privados fueran necesarios o convenientes hasta obtener la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil, pudiendo incluso: (a) aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente Acta, (b) otorgar las escrituras de subsanación, complementarias o aclaratorias que, en su caso, procedan hasta*

obtener la inscripción de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil, (c) solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si el mismo no accediera a su inscripción total, y (d) tomar cuantos acuerdos, y negociar y suscribir cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios o convenientes para implementar, en general, los acuerdos adoptados por esta Junta General;

- (ii) *otorgar la escritura pública en la que constarán las acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta; depositar en Iberclear, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores y ante los organismos rectores del Mercado Alternativo Bursátil una copia de la referida escritura y realizar en nombre y por cuenta de la Sociedad y de los propios accionistas cuantas actuaciones y gestiones sean necesarias o convenientes en relación con la modificación de la forma de representación de las acciones y su transformación en anotaciones en cuenta;*

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que se extiende la presente acta que, una vez leída, es aprobada por unanimidad y firmada por el Sr. Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente.”

[Constan las firmas en el Acta]

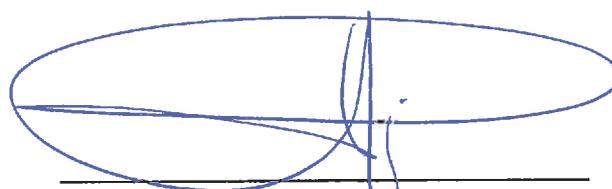
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, a los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en Madrid, a 29 de enero de 2021.

Vº Bº Presidente

Secretario



D. Javier Basagoiti Miranda



D. Rafael García-Tapia González-Camino

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital por compensación de créditos

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de la sociedad INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") suscriben este informe (el "**Informe**") en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.- Descripción de la operación. Número de acciones sociales a emitir y cuantía de la ampliación de capital

La ampliación de capital social propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS (9.019.427.-€), hasta la cifra de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS (2.420.290.-€) euros mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán DIEZ MILLONES QUINIENTAS VEINTITRES MIL (10.523.000) acciones ordinarias nominativas, de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse la ampliación de capital propuesta, las acciones sociales se emitirán con una prima de emisión total OCHO MILLONES CIENTO DOS MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS (8.102.710.-€), es decir, una prima de emisión de SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (0,77.-€) euros por acción.

En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima

de emisión, ascenderá a la cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL EUROS (10.523.000.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

2.- Identidad de los aportantes. Naturaleza y características de los créditos a compensar

Se detalla a continuación la identidad de los aportantes, la naturaleza y características de los créditos a compensar, y el número de acciones que se le entregarán a cambio:

AGPCH, S.A. DE C.V., sociedad de nacionalidad mexicana, con domicilio en Coyoacán-Ciudad de México (México), Blvd. Adolfo Ruiz Cortines 4308, Colonia Ampliación Jardines del Pedregal, y con N.I.F. mexicano AGP150218ND2 y NIE español N4122122G, suscribirá 10.523.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL EUROS (10.523.000.-€), correspondiendo 2.420.290.-€ a capital social y 8.102.900.-€ a prima de emisión. Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, AGPCH, S.A. de C.V. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2020.

Con el fin de poder capitalizar los créditos, está previsto que el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas tanto la Sociedad como los aportantes declaren los respectivos créditos, en su totalidad, líquidos, vencidos y exigibles.

3.- Concordancia con la contabilidad social

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre los créditos a compensar. Asimismo, una vez que los créditos hayan sido declarados por sus respectivas partes, líquidos vencidos y exigibles, el auditor emitirá una certificación complementaria certificando este extremo.

4.- Modificación del capital social

En caso de aprobarse el aumento del capital social en los términos propuestos en este Informe, se modificará el artículo 5 de los Estatutos Sociales, de modo que la nueva redacción propuesta de este artículo, con derogación de la anterior, será la siguiente:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE EUROS (11.439.717.-€), representado por CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTAS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTAS (49.737.900) acciones nominativas de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0.23.-€) de valor nominal cada una de ellas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."

[Siguen hojas de firma]

El presente informe es firmado el 28 de diciembre de 2020 por D. Javier Basagoiti Miranda, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y en representación de los siguientes consejeros, por haber sido delegada dicha facultad por los mismos:

- Finmaser Diversificación, S.L., Consejero representado por Dña. Ana Pérez Durá.
- Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores y Químicos, M.P.S.(HNA) Consejero representado por D. Julián Moreno Sánchez.



D. Javier Basagoiti Miranda