

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO EN EL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

JULIO 2021

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 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 a negociación en el segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity (en adelante el “**Mercado**” o el “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el Mercado de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el segmento BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento 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 Reducido 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 Reducido (el “**Documento de Ampliación o DAR**”). La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de Inbest Prime II Inmuebles Socimi, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital en el segmento BME Growth, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity,

DECLARA

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

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

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido 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	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	5
1.1	Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.3	Identificación completa de la entidad emisora	5
2	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	7
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	7
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado	13
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	14
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	14
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas	17
2.6	Declaración sobre el capital circulante.....	17
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación.....	17
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	26
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	26
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	27

3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración	27
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación	28
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth	28
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	29
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	30
5.1	Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	30
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora	30
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado	30
ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR		31
ANEXO II: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS EMITIDAS POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE LOS DATOS DE LOS MENCIONADOS CRÉDITOS		32

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

1.1 Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A. comenzó a cotizar en el segmento BME Growth con fecha 9 de julio de 2019. Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, la Sociedad preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM” o “Documento Informativo”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, actualmente modificada a la Circular 1/2020, de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular de BME Growth 1/2020”).

Adicionalmente, con fechas 26 de noviembre de 2019, 24 de febrero de 2020 y 29 de julio de 2020 INBEST II publicó un Documento de Ampliación Reducido (DAR) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio, actualmente modificada a la Circular BME Growth 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 (la “Circular de BME Growth 2/2020”).

El mencionado DIIM y los DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad www.inbestprimeiiinmuebles.com, así como en la página web del BME Growth [BME Growth | Ficha de INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.](#) donde además se puede encontrar la información financiera, hechos relevantes, información privilegiada y otra información relevante publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

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

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 31 de marzo de 2021, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular BME Growth 2/2020.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-87876942, 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 1846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de septiembre de 2017 tomo 36.345, folio 45, hoja M-652992, 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 II Inmuebles, S.A. a Inbest Prime II 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 876 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de junio de 2019, Tomo 38623, Folio 10, en la hoja M-652992, inscripción 14ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 3. Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva.*
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento”*

2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

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

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 DAR, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de mayo 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 Ordinaria fueron publicados como Otra Información Relevante el 28 de mayo de 2021.

Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 280.312,50 euros.

El aumento de capital consiste en la emisión de UN MILLON DOSCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA (1.218.750) nuevas acciones por su valor nominal de 0,23 euros cada una, más una prima de emisión de 0,77 euros por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 1 euro, lo que hace un total entre nominal y prima de UN MILLON DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.218.750€).

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 31 de marzo de 2021, 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 23 de abril de 2021 y 27 de mayo de 2021 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad (ambos adjuntos como Anexo II al presente DAR) 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 del BME Growth, junto con la convocatoria y publicación de acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Los créditos objeto de capitalización fueron formalizados en diferentes momentos entre 2018 y 2021, siendo todos ellos aptos para ser capitalizados en la fecha de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2021.

El desembolso de las mencionadas UN MILLON DOSCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA (1.218.750) acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleva a efecto por las personas que se referencian a continuación, mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad:

- **Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Ciento Veinticuatro, 21 (Urb. Masías) 46116 Moncada (Valencia), con número de NIF B97233985 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-88392 suscribirá 78.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (78.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- **Progan Trading 2015, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la carretera de Tárrega, s/n de Agramunt (Lleida), e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, a la Hoja L-28849 y con CIF B25792664 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Progan Trading 2015, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de abril de 2019.
- **Fida, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.
- **Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.
- **Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número B98829773 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- **Finmaser Diversificación, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- **Business Retail Solutions, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Xátiva número 21 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil

de Valencia a la hoja V-120.548 y con NIF número B97863559 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Business Retail Solutions, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.

- **Corpfin Capital, S.A.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Doctor Fleming 30, 1º izda, 28036 Madrid, con número de NIF A79219986 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-3889 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corpfin Capital, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 19 de marzo de 2021.
- **Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- **Reverser Inmuebles, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Enmedio, 52, 1, 12001 Castellón de la Plana (Castellón), con número de NIF B12571469 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-18468 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Reverser Inmuebles, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- **INGA Equity Investments, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Catalunya, 54 Principal, 08007 Barcelona, con número de NIF B67080804 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-509417 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, INGA Equity Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- **AM Gestió, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Roselló, 224 3º A, 08008 Barcelona, con número de NIF B59731281 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-11422 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, AM Gestió, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- **MJC World Wide Link, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Dólar (Polígono Las Atalayas), 95 03114 Alicante, con número de NIF B53137410 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante a la Hoja A-39524 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL

QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, MJC World Wide Link S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.

- **Grupo Jaraga, S.L.U.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Condado de Treviño número 2 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-595.114 y con NIF número B87183786 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Grupo Jaraga, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- **Faque, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Conde Salvatierra de Álava, 13 18º, de Valencia, con número de NIF B46672853 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-1.718 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Faque, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 23 de marzo de 2021.
- **Sherezade Inversiones, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Narváez número 57 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-441.231 y con NIF número B85135853 suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sherezade Inversiones, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.
- **Tadium Invest S.C.R., S.A.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Cuevas del Valle número 28 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-503.096 y con NIF número A85991354 suscribirá 31.250 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (31.250.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Tadium Invest SCR, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- **D. Germán Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodio número 4-B y con número de DNI 50859091-L suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Germán Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de marzo de 2021.
- **Dª. Laura Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Ibiza número 1 y con número de DNI 50859090-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª Laura Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.

- **D. Manuel Guerrero Guerrero**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Paradores número 3 y con número de DNI 02195336-D suscribirá 20.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel Guerrero Guerrero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.
- **D. Jaume Sanpera Izoard**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Caballero número 6 y con número de DNI 39335051-Z suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jaume Sanpera Izoard tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.
- **D. Francisco de Borja Martín López-Quesada**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Puerto de Bermeo número 11 y con número de DNI 02192327-J suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco de Borja Martín López-Quesada tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- **D. Fernando Trevijano Grasset**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Fray Juan Gil número 9 y con número de DNI 07487141-C suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Fernando Trevijano Grasset tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 4 de enero de 2019.
- **D. Javier Torres Manzanares**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Gabriel Lobo número 12 y con número de DNI 50304345-X suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Torres Manzanares tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.
- **D. Mariano Riestra Mañeru**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI 00668756-P suscribirá 8.750 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (8.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Mariano Riestra Mañeru tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 12 de febrero de 2019.
- **Dasi Garrigues Gestión, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida María Cristina número 5 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-148.651 y con NIF número B98443153 suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS MIL EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dasi Garrigues Gestión, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.

- **D. Alexis Masaveu Mora Figueroa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Padre Damián número 30 2 1º drcha. y con número de DNI 31693246-M suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alexis Masaveu Mora Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- **D. Javier Moncayo Barriopedro**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Las Rozas de Madrid (Madrid), calle Tucanes número 13 y con número de DNI 52363633-Q suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Moncayo Barriopedro tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- **D. Xavier Esteve Roca**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sant Cugat del Vallés (Barcelona), calle Manuel de Pedrolo número 3 y con número de DNI 46784553-T suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Xavier Esteve Roca tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 8 de marzo de 2021.
- **D^a. Elena de Miguel Mencheta Benet**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciada, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle San Vicente número 26 4-7 y con número de DNI 22619555-K suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Elena de Miguel Mencheta tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.
- **D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Dubai (Emiratos Árabes Unidos), Street 2B Villa 41/118 PO Box 5862 y con número de DNI 51402378-T suscribirá 3.750 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (3.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- **D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle López de Hoyos número 7 y con número de DNI 02689372-M suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- **D. Enrique Grasset Giménez-Arnau**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset

Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.

- **D^a. Clara María Esteban Escobar**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de DNI número 07237041-E suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Clara María Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- **D. Phillipe Paul**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de NIE X2203993-H suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Phillipe Paul tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- **D^a. Rosa Martínez Valentín**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Pizarro número 12 y con número de DNI 22606475-M suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Rosa Martínez Valentín tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.
- **D^a. Raquel del Santo Mora**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), calle Comunidad Canaria número 7 y con número de DNI número 07496105-Z suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Raquel del Santo Mora tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.
- **D^a. Sonia Lorente Lozano**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Circe número 60 y con número de DNI número 13137974-Y suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Sonia Lorente Lozano tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

La cuantía total de los créditos asciende a UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.218.750€).

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

En cumplimiento de lo 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 BME Growth 3/2020**”), toda la información privilegiada y otra información relevante, desde su incorporación al Mercado, está disponible en la página web de

la Sociedad www.inbestprimeiinmuebles.com, así como en la página web del BME Growth [BME Growth | Ficha de INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.](#)

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular BME Growth 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de INBEST II.

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

En virtud de lo previsto en la Circular BME Growth 3/2020, INBEST II publicó el 16 de abril de 2021 las cuentas anuales del ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por sus auditores PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con una opinión favorable. (véase Anexo I de este DAR).

Dichas cuentas anuales fueron formuladas el pasado 31 de marzo de 2021 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que es de aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para empresas del sector inmobiliario.

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

La información financiera de la Sociedad y de los vehículos de inversión Assets I y Assets II para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de abril de 2021 incluida en este apartado, ha sido elaborada a partir de los estados financieros intermedios preparados por la Gestora y aprobados por los administradores de la Sociedad. Estos estados financieros intermedios a 30 de abril de 2021 no han sido ni revisados ni auditados.

La última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada a fecha de presentación de este DAR es la correspondiente al cierre de marzo de 2021. La tendencia en cuanto a ingresos y costes del Emisor al cierre de marzo de 2021 puede verse en el siguiente cuadro:

INBEST II

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/12/2020(*)	30/04/2021(**)
Otros ingresos de explotación	48.000	16.000
Otros gastos de explotación	(103.321)	(37.135)
Amortización	(218)	(72)
RESULTADO DE EXPLOTACION	55.539	(21.207)
RESULTADO FINANCIERO	25.209	(13.514)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(30.330)	(34.721)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(30.330)	(34.721)

(*) auditado a 31.12.2020

(**) ni auditado ni revisado

Durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2021 la Sociedad no ha tenido ingresos ni gastos significativos.

Asimismo, durante este periodo la Sociedad no ha contratado deuda financiera adicional alguna. Por último, la Sociedad no tiene intención de acudir a fuentes de financiación ajenas para el desarrollo de su actividad.

ASSETS I

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de Assets I del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2021 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020:

Cifras en euros	31/12/2020(*)	30/04/2021(**)
Ingresos de explotación	5.389.025	2.091.101
Gastos de explotación	(4.276.200)	(1.272.651)
Amortización	(785.576)	(261.859)
RESULTADO DE EXPLOTACION	327.249	556.591
RESULTADO FINANCIERO	(1.851.905)	(547.494)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.524.656)	9.097
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.524.656)	9.097

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

a) Ingresos de explotación

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

b) Gastos de explotación

A 30 de abril de 2021 este epígrafe recoge 1.142.932 euros en concepto de las comisiones por el Acuerdo de gestión con la Gestora. La diferencia con el saldo

registrado corresponde fundamentalmente a los gastos por honorarios de servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

c) *Resultado financiero*

A 30 de abril de 2021 este epígrafe recoge principalmente los gastos con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets I (Caixabank, Banco Santander y Bankinter) así como los gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas por importe de 626.894 euros y un ingreso financiero por los intereses de préstamos subordinado por importe de 79.400 euros.

La deuda financiera neta a 30 de abril de 2021 ascendía a 104 millones de euros. No se espera formalizar contratos de financiación adicionales.

ASSETS II

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

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de Assets II del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2021 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020:

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/03/2021(**)
Otros ingresos de explotación	54.887	433
Gastos de explotación	(537.537)	(179.008)
Amortización	54.887	433
RESULTADO DE EXPLOTACION	(6.593.159)	(1.202.681)
RESULTADO FINANCIERO	(3.271.176)	(699.582)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(9.864.335)	(1.902.263)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(9.864.335)	(1.902.263)

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

a) *Gastos de explotación*

A 30 de abril de 2021 este epígrafe recoge 756.052 euros en concepto de las comisiones por el Acuerdo de gestión con la Gestora. La diferencia con el saldo registrado corresponde fundamentalmente a los gastos por honorarios de servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

b) *Resultado financiero*

A 30 de abril de 2021 este epígrafe recoge principalmente los gastos con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets II por importe de 539.946 euros. Asimismo, recoge los intereses por los préstamos subordinados con empresas del grupo y asociadas por importe de 159.636 euros.

La deuda financiera neta a 30 de abril de 2021 ascendía a 99,8 millones de euros. No se espera formalizar contratos de financiación adicionales.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas

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. Posteriormente, 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, por lo que dichas previsiones se actualizaron con fecha 29 de octubre de 2020. El grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2020 fue publicado el 16 de abril de 2021 junto con la información financiera de dicho ejercicio 2020.

Actualmente la Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y gastos futuros.

2.6 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 publicación del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes descritos a continuación no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) publicado el 3 de julio de 2019 ni en los Documentos de Ampliación Reducido (DAR) publicados el 26 de noviembre de 2019, el 24 de febrero de 2020 y el 29 de julio 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 I, III, IV, VI y VII en el caso de Assets I e Inbest I, III, IV, VII y VIII en el caso de Assets II), ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

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

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

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

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

Los activos inmobiliarios propiedad de los vehículos de inversión se encuentran gestionados por la Gestora a través de los correspondientes contratos de gestión detallados en el apartado 2.6 del DIIM. 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 II.

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

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

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

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

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

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

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

Por otro lado, los vehículos de inversión Assets I y Assets II han llevado a cabo negociaciones con sus inquilinos con el fin de minimizar el impacto que ha tenido la pandemia en el cobro de las rentas mediante la aplicación de bonificaciones puntuales para aliviar la carga de uno de sus inquilinos. En este sentido, en Colón 1-7 se concedió una bonificación del 80% en los meses de abril y mayo y un 29% en el mes de junio de 2020.

Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España, con quien el 31 de

enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa, que se elevó a público el 24 de enero de 2020, de la superficie comercial del Edificio España:

- el denominado “Procedimiento de Suspensión de Obra”, en el que el 30 de abril de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka recurrió dicha sentencia en apelación, presentándose oposición contra dicho recurso por parte del demandado. En la medida en que las obras sobre la estructura del edificio han terminado (el hotel fue inaugurado en el verano de 2019), la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado. La Audiencia Provincial dictó sentencia rechazando el recurso de apelación interpuesto por Baraka y éste no ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Por tanto, la sentencia de la Audiencia Provincial ha devenido firme.
- el denominado “Procedimiento de Acción de Cumplimiento”, en el que el 11 de noviembre de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por cuya virtud desestimó la demanda formulada por el grupo Baraka, absolviendo a las demandadas e imponiendo las costas al demandante. El Juzgado de 1ª Instancia admitió a trámite el recurso de apelación presentado por Baraka y la oposición formulada por Plaza España Development 19, S.L. (Riu), habiéndose elevado los autos a la Audiencia Provincial. Queda pendiente de señalar votación y fallo. Se debe mencionar que el Juzgado ya desestimó la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad; y
- el “Procedimiento Licencia”: el 2 de diciembre de 2019 el grupo Baraka presentó demanda contencioso-administrativa frente a la resolución dictada el 15 de julio de 2019 por la Gerencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid (la “Licencia Urbanística”), ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo. La vista con los testigos que han sido admitidos como prueba ya se ha celebrado y las partes han presentado sus respectivos escritos. Se encuentra únicamente pendiente de sentencia.

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

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

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

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

Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

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

Riesgos de conflicto de interés

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

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

- (i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión
- (ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 del DIIM es “el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III, IV y VII los conflictos de interés relacionados con Assets I, Assets II o con los Socios o sus Accionistas”)

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

Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de Corpfín 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 II. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

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

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

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto

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

Concentración del negocio en España

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

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

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

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

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

En la medida que determinados activos arrendados a El Corte Inglés cambien de inquilino y que los activos de Assets II comiencen a generar rentas, el riesgo de concentración de rentas en un único cliente disminuirá.

Riesgo vinculado a la solvencia y liquidez de los clientes

Si alguno de los arrendatarios atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

En cualquier caso, Assets I y Assets II cobran por adelantado la mayor parte de las rentas para minimizar este impacto. No obstante, han llevado a cabo la negociación con un inquilino con el fin de minimizar el impacto que ha tenido la pandemia en el cobro de las rentas, bien mediante la aplicación de bonificaciones puntuales durante los meses de abril, mayo y junio para aliviar la carga del inquilino.

Nivel de endeudamiento

A la fecha de este documento y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no presentaba deuda financiera con entidades de crédito. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de dos vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en sus vehículos de inversión.

Al 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Assets I presentaba una deuda con entidades de crédito a coste amortizado por un importe de 106.674.841 y 106.321.982 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 55,76% y 55,58%. Del mencionado importe, al 30 de abril de 2021 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets I asciende a 100.861.208 euros (101.119.085 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 53,01 % (53,15% al 31 de diciembre de 2020) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Por su parte, al 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Assets II presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de valor nominal de 85.778.739 y 86.558.810 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 52,03% y 52,50%. Del mencionado importe, al 30 de abril de 2021 la deuda asociada a los activos inmobiliarios de Assets II asciende a 85.000.000 euros (85.000.000 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 51,56% (51,56% al 31 de diciembre de 2020) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios

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

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

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

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

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RCSD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets I 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 con la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RCSD): La Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, como mínimo, un 1,20x. La ratio se verificará semestralmente.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad, puestos en relación con la última con la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles titularidad de la Sociedad. Esta ratio debe alcanzar como máximo el 60% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. La ratio se verificará semestralmente.
- Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto de dicha financiación. La ratio debe alcanzar como máximo el 70% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. La ratio se verificará semestralmente.

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

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

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RCSD): Assets II deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x desde el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets II (excluido el Tramo B del préstamo sindicado) más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario (superficie comercial del Edificio

España). El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

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

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

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

Cambios sustanciales en las leyes

La actividad de Assets I y Assets II en las que la Sociedad participa en un 21,99% y un 21,83% respectivamente está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

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

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.440.707,50.-€), representado por VEINTE Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (23.655.250) acciones de 0,23 € de valor nominal cada una.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de INBEST II han aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 26 de mayo de 2021 la ejecución de la siguiente ampliación de capital: aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal total de DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EUROS (280.312,50.-€) mediante la compensación de créditos, para ello, se emitirán UN MILLÓN DOSCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA (1.218.750) acciones ordinarias nominativas, de VEINTITRES CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor nominal cada una de ellas y 0,77 € de prima de emisión cada una de ellas. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública de fecha 2 de junio de 2021, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, número 1.271 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 5 de julio de 2021, en el Tomo 41063, Folio 49, Hoja M-652992, Inscripción 26. Las acciones nuevas son 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. (en adelante, “**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad asciende a CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), dividido en VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL (24.874.000) acciones de veinte céntimos de euro (0,23 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, de conformidad con el artículo 301 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 31 de marzo de 2021, 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 23 de abril de 2021 y 27 de mayo de 2021 (véase Anexo II 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 Ordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como Anexo II al presente DAR.

Incorporación a negociación

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

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

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.

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

Los principales accionistas, al ser titulares de algunos de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital, han suscrito la ampliación.

La relación de aquellos accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% directa o indirectamente en INBEST II tras la ampliación de capital por compensación de créditos es la siguiente:

Inversor	%
Soc.Gestión Patrimonial BANIX	6,31%
PROGAN TRADING 2015, S.L.	6,03%
FIDA, S.L.	5,03%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,03%
CASUAL INVESTMENTS, S.L.	5,03%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	5,03%
Business Retail Solutions, S.L.	5,03%
CORPFIN CAPITAL SA	5,03%
INBELA, S.L.	5,03%
Reverser Inmuebles, S.L.	5,03%
INGA EQUITY INVESTMENTS, S.L.	5,03%
AM GESTIÓ, S.L.	5,03%
MJC WORLD WIDE LINK, S.L.	5,03%
GRUPO JARAGA, S.L.	5,03%
Faque, S.L.	5,03%

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación

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 Documento de Ampliación son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se ha declarado suscrita y desembolsada.

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

Las acciones emitidas en virtud de la presente ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

Nada que destacar

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 2 de octubre de 2018 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular BME Growth 1/2020, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

Deloitte S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del BME Growth como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece la Circular BME Growth 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del BME Growth.

Deloitte, S.L. se constituyó el 6 de abril de 1989 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo 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 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. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, domiciliada en el Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativas de los datos del mencionado crédito con fechas 23 de abril de 2021 y 27 de mayo de 2021 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

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

Ninguna entidad ha prestado servicios a la Sociedad en relación con el aumento de capital objeto de este Documento de Ampliación, a excepción de Deloitte, S.L. como Asesor Registrado de la misma.

**ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, JUNTO CON EL
CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR**

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Instrumentos de patrimonio de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad mantiene inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 23.253 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 98% del total activo de la Sociedad.

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.

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.

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.

Nuestros principales procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de la existencia de indicios de deterioro.
- Obtención de las valoraciones del importe recuperable realizadas en base al modelo de descuento de flujos de caja estimados de la sociedad participada.
- Contraste del valor recuperable según el modelo proporcionado por la Sociedad con el valor en libros de la inversión.
- Recálculo del descuento de flujos realizado por la Sociedad y evaluación de su corrección aritmética.
- Evaluación de las hipótesis clave utilizadas en el modelo, contrastando su razonabilidad y coherencia.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

En las pruebas descritas anteriormente no se han identificado diferencias, fuera de un rango razonable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 2020 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.

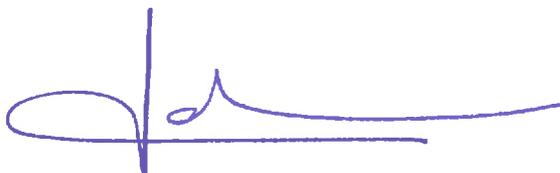
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas 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)



Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de abril de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/07737

96,00 EUR

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

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020
e Informe de gestión del ejercicio 2020

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A. A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Nota	<u>Página</u>
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	16
6 Instrumentos del patrimonio	18
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
8 Capital y prima de emisión	20
9 Reservas	23
10 Resultado del ejercicio	23
11 Ingresos y gastos	24
12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	25
13 Contingencias	26
14 Consejo de Administración y Alta Dirección	26
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	31
17 Información sobre medio ambiente	32
18 Honorarios de auditores de cuentas	32
19 Hechos posteriores al cierre	32



INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		364	582
Aplicaciones informáticas		364	582
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		23.253.045	19.620.375
Instrumentos de patrimonio	6	23.253.045	6.850.375
Créditos a empresas		-	12.770.000
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		23.253.409	19.620.957
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		82.223	30.738
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	82.223	30.738
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	-	7.819
Créditos a empresas		-	7.819
Periodificaciones a corto plazo		8.022	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	289.833	510.860
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		380.078	549.417
TOTAL ACTIVO		23.633.487	20.170.374
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
FONDOS PROPIOS			
		23.031.600	12.806.622
Capital	8	5.440.708	2.666.450
Prima de emisión	8	18.214.543	10.665.800
Reservas	9	(95.426)	(37.405)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9	(224.671)	(215.000)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(273.224)	(37.355)
Resultado del ejercicio	10	(30.330)	(235.868)
TOTAL PATRIMONIO NETO		23.031.600	12.806.622
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	588.148	7.329.080
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		13.739	34.672
Otros acreedores		11.533	9.722
Otras deudas con las Administraciones Públicas		2.206	24.950
TOTAL PASIVO CORRIENTE		601.887	7.363.752
TOTAL PASIVO		601.887	7.363.752
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		23.633.487	20.170.374

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación	11 y 15	48.000	55.647
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		48.000	55.647
Otros gastos de explotación	11	(103.321)	(145.128)
Servicios exteriores		(103.321)	(145.128)
Amortización del inmovilizado		(218)	(72)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(55.539)	(89.553)
Ingresos financieros		154.138	8.245
Gastos financieros		(128.929)	(154.560)
RESULTADO FINANCIERO	11 y 15	25.209	(146.315)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(30.330)	(235.868)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(30.330)	(235.868)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(30.330)	(235.868)
Gastos por ampliaciones de capital	8	(58.022)	(31.981)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(58.022)	(31.981)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(88.352)	(267.849)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	3.570.000	-	(5.424)	-	(6.225)	1.000	(31.130)	3.528.221
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(31.981)	-	-	-	(235.868)	(267.849)
Operaciones con socios o propietarios	4.523.850	5.238.400	-	(215.000)	-	-	-	9.547.250
Aumentos de capital	4.523.850	5.238.400	-	-	-	-	-	9.762.250
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(215.000)	-	-	-	(215.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	(5.427.400)	5.427.400	-	-	(31.130)	(1.000)	31.130	(1.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	(5.427.400)	5.427.400	-	-	(31.130)	(1.000)	31.130	(1.000)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.666.450	10.665.800	(37.405)	(215.000)	(37.355)	-	(235.868)	12.806.622
Saldo a 1 de enero de 2020	2.666.450	10.665.800	(37.405)	(215.000)	(37.355)	-	(235.868)	12.806.622
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(58.022)	-	-	-	(30.330)	(87.252)
Operaciones con socios o propietarios	2.101.163	8.221.838	-	(9.671)	-	-	-	10.986.424
Aumentos de capital	2.101.163	8.221.838	-	-	-	-	-	10.996.095
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(9.671)	-	-	-	(9.671)
Otras variaciones del patrimonio neto	673.095	(673.095)	-	-	(235.868)	-	235.868	(673.095)
Otras variaciones del patrimonio neto	673.095	(673.095)	-	-	(235.868)	-	235.868	(673.095)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	5.440.708	18.214.543	(95.426)	(224.671)	(273.224)	-	(30.330)	23.031.600

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(207.686)	(189.148)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(30.330)	(235.868)
Ajustes al resultado:		(24.991)	146.388
Amortización		218	73
Ingresos financieros	11	(154.138)	(8.245)
Gastos financieros	11	128.929	154.560
Cambios en el capital corriente		(162.957)	(26.580)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(51.485)	(17.472)
- Otros activos corrientes	15	(8.022)	2.665
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	(103.450)	(11.773)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.592	(73.088)
- Cobros de intereses		161.957	3.090
- Pagos por intereses		(151.365)	(76.178)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.632.670)	(16.203.320)
Pagos por inversiones		(3.632.670)	(16.203.320)
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(3.632.670)	(16.202.665)
Inmovilizado		-	(655)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		3.619.329	16.130.519
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9.671)	4.476.269
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	4.691.269
-Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(9.913)	(300.000)
-Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	242	85.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.629.000	11.654.250
Emisión de deuda		3.691.750	12.094.250
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	3.691.750	12.094.250
Devolución y amortización de:		(62.750)	(440.000)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(62.750)	(440.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(221.027)	525.748
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		510.860	772.809
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		289.833	510.860

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española, con CIF número A-87876942, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 13 de julio de 2017, con número 1.846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito 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 II Inmuebles, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2019.

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Growth (anteriormente 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 II 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 II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.
- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período 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. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde el 9 de julio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en 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. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aún cuando no se cumplan los requisitos no esenciales exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, junto con los intereses de demora que, resulten procedentes.

Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores consideran que todos los requisitos son cumplidos en tiempo y forma.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2021 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Estas cuentas anuales formuladas por el 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.

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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

e) Empresa en funcionamiento

La presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 221.809 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era negativo por importe de 6.814.335 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 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 2020 asciende a 582.250 euros y corresponde en su totalidad a accionistas de la Sociedad, teniendo ésta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento.

El efecto de capitalizar los saldos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo daría lugar a un fondo de maniobra positivo de 360.441 euros al 31 de diciembre de 2020.

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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

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.

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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

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.

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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

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.

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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

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. Estas 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, ésta 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 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

g) Otros riesgos

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

El sector inmobiliario en general se ha visto afectado por el denominado Covid-19, habiéndose producido intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables, incumplimientos o incluso la resolución de contratos, lo que ha supuesto que en ocasiones los arrendadores hayan visto comprometidas sus necesidades de caja en el corto plazo,

A la luz de todos estos acontecimientos, la Dirección de Inbest ha centrado todos sus esfuerzos en proteger la viabilidad financiera de la Sociedad y su participada a corto y a largo plazo. Es por ello que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos inmobiliarios.

Estas soluciones han pasado por el cobro de rentas en sus inversiones inmobiliarias ocupadas ya que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas, y por la comercialización de las superficies no ocupadas, habiendo formalizado incluso un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia, ha llevado a cobrar durante el ejercicio la práctica totalidad de las rentas fijadas en los contratos de arrendamiento, habiéndose únicamente producido la bonificación parcial de tres meses de rentas en el contrato de arrendamiento que mantiene una de sus participadas, Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 6), 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 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 cuatro créditos ICO's (dos de inversión) por importe de 4,8 millones de euros con un vencimiento superior a 5 años para la protección de la liquidez, así como waivers para la carencia del pago del principal por parte de algunos de 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 las presentes cuentas anuales, 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:

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	12.770.000	-	12.770.000
Total	-	12.770.000	-	12.770.000

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	7.819	-	7.819
Total	-	7.819	-	7.819

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Préstamos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	588.148	7.329.080	588.148	7.329.080
- Otros Acreedores	11.533	9.722	10.433	9.722
Total	599.681	7.338.802	598.581	7.338.802

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 2020:

	Activos financieros					Total
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros					Total
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.819	-	-	-	12.770.000	12.777.819
	7.819	-	-	-	12.770.000	12.777.819

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

31 de diciembre de 2020:

	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	588.148	-	-	-	-	588.148
- Otros Acreedores	11.533	-	-	-	-	11.533
	599.681	-	-	-	-	599.681

31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.329.080	-	-	-	-	7.329.080
- Otros Acreedores	9.722	-	-	-	-	9.722
	7.338.802	-	-	-	-	7.338.802

5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20	13
Ratio de operaciones pagadas	19	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	8
	Importe	Importe
	(euros)	(euros)
Total pagos realizados	181.747	230.285
Total pagos pendientes	-	4.931

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 2020 y 2019 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

Ejercicio 2020:

2020	01.01.2020	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2020
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	5.150.375	1.082.790	-	-	6.233.165
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.700.000	15.319.880	-	-	17.019.880
Total	6.850.375	16.402.670	-	-	23.253.045

El 30 de junio de 2020 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 1.082.790 euros, mediante la capitalización del crédito que por dicha cantidad, en concepto de capital e intereses, ostentaba frente a Inbest Prime Assets, S.L. El crédito fue formalizado en fecha 02 de agosto de 2018 y posteriormente novado en fecha 14 de agosto de 2018 (Nota 15).

El 30 de junio de 2020 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 14.219.880 euros, correspondiendo 2.843.976 euros al valor nominal y 11.375.904 euros a la prima de emisión. Esta inversión se ha realizado mediante la capitalización de los créditos existentes entre ambas sociedades. Los créditos consistían en dos préstamos subordinados, formalizados en fecha 23 de diciembre de 2019 y 22 de enero de 2020 y dos créditos de cash-pooling formalizados con fecha 5 de junio de 2019 y 25 de septiembre de 2019, novados posteriormente con fecha 25 de junio de 2019 y 26 de septiembre de 2019, respectivamente (Nota 15).

El 30 de junio de 2020 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 1.100.000 euros, correspondiendo 220.000 euros al valor nominal y 880.000 euros a la prima de emisión, mediante ampliación de capital dineraria.

Ejercicio 2019:

2019	01.01.2019	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	3.250.375	1.900.000	-	-	5.150.375
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	1.700.000	-	-	1.700.000
Total	3.250.375	3.600.000	-	-	6.850.375

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 1.900.000 euros, correspondiendo 380.000 euros al valor nominal y 1.520.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad inició su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 1.700.000 euros, correspondiendo 340.000 euros al valor nominal y 1.360.000 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 31 de diciembre de 2020 de la participada, son como sigue:

2020	Patrimonio neto						Dividendos/ Recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	21.329.009	85.316.038	(5.089.021)	(1.761.361)	(1.524.656)	6.233.165	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	11.097.221	44.376.886	(2.939.080)	(456.046)	(9.864.335)	17.019.880	-
						23.253.045	-

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

2019	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Inbest Prime Assets, S.L.	20.503.400	82.013.600	(4.828.466)	(9.210)	(1.752.151)	5.150.375	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	1.700.000	-
						6.850.375	-

El valor recuperable de las inversiones financieras se han evaluado mediante el valor actual de los flujos de efectivo estimados a fecha actual derivados de las inversiones, es decir, mediante los dividendos que la Dirección considera que serán generados y distribuidos por Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. Complementariamente, para el valor de las inversiones financieras se ha evaluado también el valor de cotización de sociedades comparables que invierten en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L., que se han mantenido estable desde el 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, la Dirección considera que, tras la propagación del Covid-19, la evolución de los activos inmobiliarios de las inversiones financieras mantenidas por la Sociedad ha sido positiva como consecuencia de que, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas, habiéndose incluso formalizado un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta además que la tipología de activos en los que invierte Inbest se considera refugio por parte de los inversores, la Dirección y los Administradores consideran que durante el ejercicio 2020 el valor de mercado del conjunto de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la participada de la Sociedad no se ha visto afectado.

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 la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

2020	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
					%	%	%	%
	Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	5,85%	-	5,85%	-
	Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	30,67%	-	30,67%	-

2019	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
					%	%	%	%
	Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	5,03%	-	5,03%	-
	Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,82%	-	20,82%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante los ejercicios 2018 y 2019. Adicionalmente, con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. ha formalizado en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Euros	
	2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	289.833	510.860
Total	289.833	510.860

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

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:

2020

Con fecha 31 de enero de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 6.666.750 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar, el cual se efectúa mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos, es de 6.666.750 euros, correspondiendo 1.333.350 euros al Capital y 5.333.400 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 3.999.800 euros.

Con fecha 5 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 2.437.500 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar, el cual se efectúa mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos, es de 2.437.500 euros, correspondiendo 487.500 euros al Capital y 1.950.000 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 4.487.300 euros.

Con fecha 5 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en 673.095 euros mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 22.436.500 acciones en 0,03 euros el valor nominal por acción, cuyo valor estaba fijado anteriormente en 0,20 euros por acción, con cargo a prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 5.160.395 euros.

Con fecha 6 de octubre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 1.218.750 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar, el cual se efectúa mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos, es de 1.218.750 euros, correspondiendo 280.312 euros al Capital y 938.438 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 5.440.708 euros.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

2019

Con fecha 18 de enero de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 705.000 euros, mediante la emisión de 705.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 4.275.000 euros.

Con fecha 1 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 2.361.250 euros, mediante la emisión de 2.361.250 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 6.636.250 euros.

El 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 142.500 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, hasta alcanzar la cifra de 6.778.750 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 5.500 euros, mediante la emisión de 5.500 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 6.784.250 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la reducción del capital social, fijado en 6.784.250 euros, hasta la cuantía de 1.356.850 euros, es decir, el apital social se reduce en la cuantía de 5.427.400 euros. La reducción del Capital se produce mediante la disminución del valor nominal del total de las 6.784.250 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.

El 13 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 1.812.500 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 1.812.500 euros, correspondiendo 362.500 euros al Capital y 1.450.000 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 1.719.350 euros.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 4.735.500 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 4.735.500 euros, correspondiendo 947.100 euros al Capital y 3.788.400 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.666.450 euros.

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Capital escriturado	5.440.708	2.666.450
Prima de emisión	18.214.543	10.665.800
Total	23.655.251	13.332.250

A 31 de diciembre de 2020, el capital social y la prima de emisión de la Sociedad asciende a de 5.440.708 euros y 18.214.543 euros respectivamente, representado por 23.655.250 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 BME Growth desde el día 9 de julio de 2019. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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 2019	215.000	215.000
Adquisiciones	9.913	9.913
Ventas	(242)	(242)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	224.671	224.671

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	-
Adquisiciones	300.000	300.000
Ventas	(85.000)	(85.000)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	215.000	215.000

El precio medio de la autocartera correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 es de 1 euro por acción.

A 31 de diciembre 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:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	31.12.2020	
		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
SOCIEDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL BANIX	6,31%	-	6,31%
PROGAN TRADING 2015, S.L.	6,03%	-	6,03%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,02%	-	5,02%
FIDA, S.L.U.	5,02%	-	5,02%
CASUAL INVESTMENTS, S.L.	5,02%	-	5,02%
GRUPO JARAGA, S.L.U.	5,02%	-	5,02%
CORPFIN CAPITAL, S.A.	5,02%	-	5,02%
INBELA, S.L.	5,02%	-	5,02%
BUSINESS RETAIL SOLUTIONS, S.L.	5,02%	-	5,02%
REVERSER INVERSIONES, S.L.	5,02%	-	5,02%
INGA EQUITY INVESTMENTS, S.L.	5,02%	-	5,02%
AM GESTIÓ, S.L.	5,02%	-	5,02%
MJC WORLDWIDE LINK, S.L.	5,02%	-	5,02%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	5,02%	-	5,02%
FAQUE, S.L.	5,02%	-	5,02%
OTROS ACCIONISTAS	22,39%	-	22,39%
Total	100%	-	100%

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

31.12.2019			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
SOCIEDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL BANIX	6,48%	-	6,48%
PROGAN TRADING 2015, S.L.	6,19%	-	6,19%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	6,06%	-	6,06%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,16%	-	5,16%
FIDA, S.L.U.	5,16%	-	5,16%
CASUAL INVESTMENTS, S.L.	5,16%	-	5,16%
GRUPO JARAGA, S.L.U.	5,16%	-	5,16%
CORPFIN CAPITAL, S.A.	5,16%	-	5,16%
INBELA, S.L.	5,16%	-	5,16%
BUSINESS RETAIL SOLUTIONS, S.L.	5,16%	-	5,16%
REVERSER INVERSIONES, S.L.	5,16%	-	5,16%
INGA EQUITY INVESTMENTS, S.L.	5,16%	-	5,16%
AM GESTIÓ, S.L.	5,16%	-	5,16%
MJC WORLDWIDE LINK, S.L.	5,16%	-	5,16%
OTROS ACCIONISTAS	24,51%	-	24,51%
Total	100%	-	100%

9. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(95.426)	(37.405)
	(95.426)	(37.405)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevadas a cabo en el ejercicio 2020 (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 2020 y 2019, 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:

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

	2020	Euros 2019
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(30.330)	(235.868)
	(30.330)	(235.868)
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(30.330)	(235.868)
	(30.330)	(235.868)

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, 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:

	2020	Euros 2019
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	48.000	55.647
	48.000	55.647

b) Otros gastos de explotación:

	2020	Euros 2019
- Servicios exteriores	(103.321)	(145.128)
Total	(103.321)	(145.128)

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

c) Resultado financiero:

	Euros	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	154.138	8.245
Total	154.138	8.245

	Euros	
	2020	2019
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(128.929)	(154.560)
Total	(128.929)	(154.560)

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

2020	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(30.330)	(30.330)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(31.981)	(31.981)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(62.311)	(62.311)

2019	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(235.868)	(235.868)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(31.981)	(31.981)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(267.849)	(267.849)

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como 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 2020 ni

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en euros)

en 2019.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya 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 2020 y 2019.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	82.223	30.738
	82.223	30.738
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	2.206	24.950
	2.206	24.950

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.

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 los ejercicios 2020 y 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.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los consejeros.

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 los ejercicios 2020 y 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 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 periodo los administradores que han ocupado cargos de Consejero han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

15. 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

	<u>2020</u>	<u>Euros</u> <u>2019</u>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	18.000	24.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	30.000	31.647
Total	48.000	55.647
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L.	10.983	3.400

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Inbest Prime Assets II, S.L.	143.155	4.845
	<u>154.138</u>	<u>8.245</u>
Gastos Financieros		
Accionistas minoritarios	128.929	154.560
Total	<u>128.929</u>	<u>154.560</u>

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

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

	Euros	
	2020	2019
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	-	170.000
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	-	12.600.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	<u>-</u>	<u>12.770.000</u>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	-	3.894
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	-	3.925
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	<u>-</u>	<u>7.819</u>
Total créditos y cuentas a cobrar	<u>-</u>	<u>12.777.819</u>

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2020 es 0 euros (2019: 3.894 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.

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador Único de la sociedad participada adoptó la decisión de capitalizar 1.082.790 euros (correspondiendo 1.070.000 euros al principal y 12.790 euros a los intereses devengados y no cobrados).

(2) El 25 de junio de 2019, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo saldo dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el importe dispuesto de esta línea de crédito es de 600.000 euros. El préstamo devenga intereses a un tipo de interés del 2% anual. El importe de intereses devengado y no cobrado a 31 de diciembre de 2020 es de 0 euros (2019: 1.765 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.

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador Único de la sociedad participada adoptó la decisión de capitalizar 1.010.539 euros (correspondiendo 1.000.000 euros al principal y 10.539 euros a los intereses devengados y no cobrados).

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

(3) El 23 de diciembre de 2019 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 25.000.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 12.000.000 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 importe de interés devengado y pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2020 es de 0 euros (2019: 2.160 euros)

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador Único de la sociedad participada adoptó la decisión de capitalizar 14.309.341 euros (correspondiendo 14.200.000 euros al principal y 109.341 euros a los intereses devengados y no cobrados).

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

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

	Euros	
	2020	2019
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Accionistas minoritarios	588.148	7.329.080
Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo	588.148	7.329.080

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 (*)
10.000	5%	02/08/2018	30/10/2020	30/05/2021
2.500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
10.000	5%	04/01/2019	30/10/2020	30/05/2021
8.750	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
15.000	5%	27/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
62.500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
75.000	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
7.500	5%	17/01/2020	30/10/2020	30/05/2021
62.500	5%	14/01/2020	30/10/2020	30/05/2021
62.500	5%	20/01/2020	30/10/2020	30/05/2021
78.500	5%	16/01/2020	30/10/2020	30/05/2021
62.500	5%	16/01/2020	30/10/2020	30/05/2021
62.500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
62.500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
582.250				

(*) Una vez acontecida la fecha de vencimiento inicial, se producen prórrogas tácitas, 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 mayo de 2021, fecha a la cual han sido prorrogados.

A 31 de diciembre de 2020, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 49.380 euros.

Los préstamos y transacciones entre empresas del grupo son llevados a cabo bajo condiciones de mercado, no habiendo diferencias significativas entre su valor razonable y su valor de presentación.

En relación con las capitalizaciones producidas durante el ejercicio 2020, ver Nota 8.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2018, novado posteriormente en fecha 24 de abril de 2019 y 2 de enero de 2020, la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento, gestión y remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

A su vez, con fecha 25 de abril de 2019, novado posteriormente en fecha 2 de enero de 2020 y 18 de noviembre de 2020, la sociedad participada Inbest Prime Assets II, S.L. firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento, gestión y remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

Con fecha 14 de diciembre de 2018, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

Con fecha 1 de enero de 2020, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

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

Comisión de Estructuración:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

A 31 de diciembre de 2020, 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: 240.649 euros y 0 euros, respectivamente).

Comisión de Inversión:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 206 millones de euros (2019: 200 millones de euros).

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 1.683.696 euros y 1.493.089 euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 1.921.038 euros y 0 euros, respectivamente).

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en 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 2020, un gasto por importe de 2.495.471 euros y 4.186.216 euros, respectivamente (2019: 2.897.828 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. 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 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 establece el contrato de gestión (2019: 0 euros y 0 euros).

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

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

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 7.500 euros (2019: 7.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 11.700 euros (Ejercicio 2019: 16.400 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 significativos posteriores al cierre.

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Inbest Prime II 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 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 48.000 euros. Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 103.321 euros. La mayor parte del referido importe corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 55.539 euros.

El resultado financiero presenta un resultado positivo de 25.209 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 30.330 euros.

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 5,85% y de 30,67% del capital social de las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L., respectivamente. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 6.233.165 euros y 17.019.880 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2020, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un Importe Neto de Cifra de Negocios de 5.313.717 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 1.524.656 euros y un resultado antes de impuestos negativo de 9.864.335 euros, respectivamente, en el ejercicio 2020, 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 2020 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2020 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 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus accionistas, y los contratos de deuda capitalizable firmados con estos.

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 2021

En 2021 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 las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. y Inbest Prime Assets II, S.L.



Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2020.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Instrumentos financieros

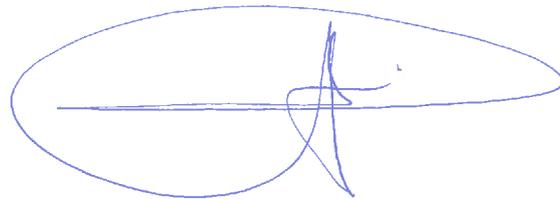
Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

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 2020.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con acciones propias por valor de 224.671 euros. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad contaba con acciones propias por valor de 215.000.



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

CERTIFICO QUE: según consta en el Libro de Actas el Consejo de Administración de la Sociedad, en votación de los miembros asistentes o representados (esto es, D. Javier Basagoiti Miranda, Palbox Holding, S.L. (debidamente representado por D. Julio Enrique Serrano Nogués), Inbela, S.L. (debidamente representado por D. Bernardo Bello Lafuente) y Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representado por Dña. Ana Pérez Durá), Grupo Jaraga, S.L.U. (debidamente representada por D. José Juan-Aracil Elejabeitia), AM Gestió, S.L. (debidamente representada por D. Pedro Alonso Agüero), Inga Equity Investments S.L. (debidamente representada por D. Pablo Salvat Vila), Corpfin Capital, S.A. (debidamente representada por D. Felipe Oriol Sainz de Bustamante) y Faque, S.L. (debidamente representada por Do. Jose Luis de Quesada Soriano) el día 31 de marzo de 2021 mediante conferencia telefónica múltiple, votó y aprobó por unanimidad, no habiéndose opuesto ningún consejero a este procedimiento, los siguientes 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 II INMUEBLES SOCIMI, S.A.
(la "Sociedad")

Reunidos mediante conferencia telefónica múltiple, el día 31 de marzo de 2021, a las 11:30 horas, presentes o representados los siguientes Consejeros D. Javier Basagoiti Miranda, Palbox Holding, S.L. (debidamente representado por D. Julio Enrique Serrano Nogués), Inbela, S.L. (debidamente representado por D. Bernardo Bello Lafuente) y Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representado por Dña. Ana Pérez Durá), Grupo Jaraga, S.L.U. (debidamente representada por D. José Juan-Aracil Elejabeitia), AM Gestió, S.L. (debidamente representada por D. Pedro Alonso Agüero), Inga Equity Investments S.L. (debidamente representada por D. Pablo Salvat Vila), Corpfin Capital, S.A. (debidamente representada por D. Felipe Oriol Díaz de Bustamante) y Faque, S.L. (debidamente representada por D. José Luis de Quesada Soriano) se constituyen en sesión del mismo, al amparo de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales. Los acuerdos se entenderán adoptados en el domicilio social.

Actúa como Presidente D. Francisco Javier Basagoiti Miranda y como Secretario no Consejero D. Rafael García-Tapia González-Camino, por ocupar ambos dichos cargos en el seno del Consejo de Administración.

Abierta la sesión, el Sr. Presidente, identifica a los señores consejeros a efectos de que todos ellos puedan reconocerse recíprocamente entre ellos y declara válidamente constituido el Consejo y con aptitud legal suficiente para adoptar toda clase de acuerdos y decisiones sobre materias de su competencia y, en particular, sobre los extremos contenidos en el Orden del Día de la sesión, aprobado por unanimidad y que a continuación se transcribe:

ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020.*
- Segundo.- Propuesta de aplicación del resultado.*
- Tercero.- Puesta a disposición del auditor para su posterior verificación.*
- Cuarto.- [...]*
- Quinto.- [...]*
- Sexto.- [...]*
- Séptimo.- Delegación de facultades.*

Habiendo concluido con la exposición y debate sobre los puntos contenidos en el Orden del Día, los consejeros asistentes adoptan, por unanimidad los siguientes:

ACUERDOS

- Primero.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020.***

Se acuerda por unanimidad formular las cuentas anuales (esto es, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, para someterlos a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas.

De las referidas cuentas anuales, se desprende unas pérdidas de TREINTA MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS (30.330.-€).

Segundo.- Propuesta de aplicación del resultado.

Puesto que la Sociedad ha incurrido en pérdidas, proponer a la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad la siguiente aplicación del resultado:

A resultados negativos de ejercicios anteriores 30.330,- Euros

Tercero.- Puesta a disposición del auditor de cuentas de la Sociedad de las cuentas anuales para su verificación y emisión del oportuno informe de auditoría.

Se acuerda por unanimidad poner a disposición del auditor de cuentas de la Sociedad, esto es, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., las cuentas anuales de la Sociedad para que puedan proceder a su verificación y a emitir el oportuno informe de auditoría.

Cuarto.- [...]

Quinto. - [...]

Sexto.- [...]

Séptimo. - Delegación de facultades

Se acuerda por unanimidad, facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad así como al Secretario no Consejero, para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, comparezca ante Notario de su elección con el objeto de elevar a público en todo o parte los acuerdos adoptados, pudiendo incluso aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente acta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión de la que se extiende la presente Acta que, una vez leída es aprobada por unanimidad, y firmada por el Secretario no consejero, con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a 31 de marzo de 2021."

[Constan firmas en el acta]

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente en Madrid, a 31 de marzo de 2021.

Vº Bº Presidente



D. Javier Basagoiti Miranda

Secretario



D. Rafael García-Tapia González-Camino

ANEXO II: 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 II 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 II 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 31 de marzo de 2021, que se presenta en el documento contable adjunto, de aumentar el capital hasta un importe máximo de 280.312,50 euros más una prima de emisión de 938.437,50 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 II Inmuebles SOCIMI, S.A. a favor de los prestamistas acreedores, de acuerdo con lo previsto en los contratos de préstamo identificados en el documento contable adjunto. De acuerdo con lo establecido en estos contratos, el principal de los préstamos será convertible en acciones representativas del capital social de Inbest Prime II 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 II Inmuebles SOCIMI, S.A. totalizan un importe de 1.218.750 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 II 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

23 de abril de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00657

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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.pwc.es

España

INBEST PRIME II 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 II 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 CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.440.707,50.-€), hasta la cifra de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EUROS (280.312,50.-€) mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán UN MILLÓN DOSCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA (1.218.750) 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 de NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (938.437,50.-€), 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 UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.218.750.-€), 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:

- a) **Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Ciento Veinticuatro, 21 (Urb. Masías) 46116 Moncada (Valencia), con número de NIF B97233985 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-88392 suscribirá 78.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (78.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- b) **Progan Trading 2015, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la carretera de Tárrega, s/n de Agramunt (Lleida), e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, a la Hoja L-28849 y con CIF B25792664 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Progan Trading 2015, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de abril de 2019.
- c) **Fida, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.
- d) **Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e

inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.

- e) **Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número B98829773 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- f) **Finmaser Diversificación, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L, tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- g) **Business Retail Solutions, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Xátiva número 21 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-120.548 y con NIF número B97863559 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Business Retail Solutions, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.
- h) **Corpfin Capital, S.A.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Serrano 57, 5º, 28006 Madrid, con número de NIF A79219986 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-3889 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA

Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corpfin Capital, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 19 de marzo de 2021.

- i) **Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- j) **Reverser Inmuebles, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Enmedio, 52, 1, 12001 Castellón de la Plana (Castellón), con número de NIF B12571469 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-18468 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Reverser Inmuebles, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- k) **INGA Equity Investments, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Catalunya, 54 Principal, 08007 Barcelona, con número de NIF B67080804 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-509417 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, INGA Equity Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- l) **AM Gestió, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Roselló, 224 3º A, 08008 Barcelona, con número de NIF B59731281 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-11422 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por

dicha cantidad, AM Gestió, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.

- m) **MJC World Wide Link, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Dólar (Polígono Las Atalayas), 95 03114 Alicante, con número de NIF B53137410 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante a la Hoja A-39524 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, MJC World Wide Link S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- n) **Grupo Jaraga, S.L.U.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Condado de Treviño número 2 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-595.114 y con NIF número B87183786 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Grupo Jaraga, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- o) **Faque, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Conde Salvatierra de Álava, 13 18º, de Valencia, con número de NIF B46672853 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-1.718 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Faque, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 23 de marzo de 2021.
- p) **Sherezade Inversiones, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Narvárez número 57 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-441.231 y con NIF número B85135853 suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sherezade Inversiones, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.

- q) **Tadium Invest S.C.R., S.A.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Cuevas del Valle número 28 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-503.096 y con NIF número A85991354 suscribirá 31.250 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (31.250.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Tadium Invest SCR, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- r) **D. Germán Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodio número 4-B y con número de DNI 50859091-L suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Germán Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de marzo de 2021.
- s) **D^a. Laura Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Ibiza número 1 y con número de DNI 50859090-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a Laura Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.
- t) **D. Manuel Guerrero Guerrero**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Paradores número 3 y con número de DNI 02195336-D suscribirá 20.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel Guerrero Guerrero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.
- u) **D. Jaume Sanpera Izoard**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Caballero número 6 y con número de DNI 39335051-Z suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que,

por dicha cantidad, D. Jaume Sanpera Izoard tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.

- v) **D. Francisco de Borja Martín López-Quesada**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Puerto de Bermeo número 11 y con número de DNI 02192327-J suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco de Borja Martín López-Quesada tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.

- w) **D. Fernando Trevijano Grasset**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Fray Juan Gil número 9 y con número de DNI 07487141-C suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Fernando Trevijano Grasset tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 4 de enero de 2019.

- x) **D. Javier Torres Manzanares**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Gabriel Lobo número 12 y con número de DNI 50304345-X suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Torres Manzanares tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

- y) **D. Mariano Riestra Mañeru**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI 00668756-P suscribirá 8.750 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (8.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Mariano Riestra Mañeru tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 12 de febrero de 2019.

- z) **Dasi Garrigues Gestión, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida María Cristina número 5 de

Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-148.651 y con NIF número B98443153 suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS MIL EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dasi Garrigues Gestión, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.

aa) **D. Alexis Masaveu Mora Figueroa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Padre Damián número 30 2 1º drcha. y con número de DNI 31693246-M suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS MIL EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alexis Masaveu Mora Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.

bb) **D. Javier Moncayo Barriopedro**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Las Rozas de Madrid (Madrid), calle Tucanes número 13 y con número de DNI 52363633-Q suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Moncayo Barriopedro tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.

cc) **D. Xavier Esteve Roca**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sant Cugat del Vallés (Barcelona), calle Manuel de Pedrolo número 3 y con número de DNI 46784553-T suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Xavier Esteve Roca tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 8 de marzo de 2021.

dd) **D^a. Elena de Miguel Mencheta Benet**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciada, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle San Vicente número 26 4-7 y con número de DNI 22619555-K suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Elena de Miguel Mencheta tiene frente

a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

- ee) **D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Dubai (Emiratos Árabes Unidos), Street 2B Villa 41/118 PO Box 5862 y con número de DNI 51402378-T suscribirá 3.750 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (3.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- ff) **D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle López de Hoyos número 7 y con número de DNI 02689372-M suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- gg) **D. Enrique Grasset Giménez-Arnau**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.
- hh) **D^a. Clara María Esteban Escobar**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de DNI número 07237041-E suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Clara María Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.

- ii) **D. Phillipe Paul**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de NIE X2203993-H suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Phillipe Paul tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- jj) **Dª. Rosa Martínez Valentín**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Pizarro número 12 y con número de DNI 22606475-M suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Rosa Martínez Valentín tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.
- kk) **Dª. Raquel del Santo Mora**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), calle Comunidad Canaria número 7 y con número de DNI número 07496105-Z suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Raquel del Santo Mora tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.
- ll) **Dª. Sonia Lorente Lozano**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Circe número 60 y con número de DNI número 13137974-Y suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Sonia Lorente Lozano tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

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

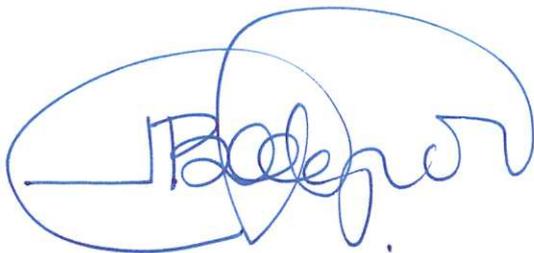
El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), representado por VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL (24.874.000) acciones nominativas de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor 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 por en Madrid a 31 de marzo de 2021 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:

- PALBOX HOLDING, S.L., Consejero representado por D. Julio Enrique Serrano Nogués.
- INBELA, S.L. Consejero representado por D. Bernardo Bello Lafuente).
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. Consejero representado por Dña. Ana Pérez Durá.
- GRUPO JARAGA, S.L.U. Consejero representado por D. José Juan-Aracil Elejabeitia.
- AM GESTIÓ, S.L. Consejero representado por D. Pedro Alonso Agüero.
- INGA EQUITY INVESTMENTS S.L. Consejero representado por D. Pablo Salvat Vila.
- CORPFIN CAPITAL, S.A Consejero representado por D. Felipe Oriol y Sainz de Bustamante.
- FAQUE, S.L. Consejero representado por D. José Luis de Quesada Soriano.



D. Javier Basagoiti Miranda



Inbest Prime II 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 II 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 280.312,50 euros, más una prima de emisión de 938.437,50 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 26 de mayo de 2021, que se presenta adjunta.

Con fecha 23 de abril de 2020, y en relación con la propuesta de aumentar el capital hasta la cifra máxima de 280.312,50 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 II 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 26 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas de Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. ha aprobado la ejecución de dicho aumento de capital en la cifra de 280.312,50 euros por compensación de créditos, con una prima de emisión de 938.437,50 euros. 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 II 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

27 de mayo de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/05854

30,00 EUR

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC,
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915

SELLO CORPORATIVO

, 28046 Madrid, España

Sello distintivo de otras actuaciones

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

CERTIFICO: Que en la sesión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 26 de mayo de 2021, a las 11:30, de forma telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de los estatutos sociales, debidamente convocada por el Consejo de Administración en tiempo y forma mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, se adoptaron los acuerdos que constan en el acta que, transcrita parcialmente, sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito, es del tenor literal siguiente:

**"Acta
de la Junta General Ordinaria de Accionistas de
Inbest Prime II Inmuebles Socimi, S.A.
(la "Sociedad")**

En Madrid, a 26 de mayo de 2021, a las 11:30 horas.

En virtud de lo establecido en el artículo 40 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, conforme éste ha sido modificado con posterioridad, se reúnen de forma telemática en primera convocatoria, presentes o representados, los accionistas de la Sociedad que más adelante se detallan, previamente convocados mediante anuncio inserto en la página web de la Sociedad desde fecha 23 de abril de 2021, cuyo texto íntegro es el siguiente:

**"INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.
Convocatoria de Junta General Ordinaria de Accionistas**

El Consejo de Administración de INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2021, acordó convocar Junta General Ordinaria de la Sociedad, que se celebrará por medios telemáticos, el día 26 de mayo 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. Examen y aprobación de las cuentas anuales individuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión, correspondientes al ejercicio 2020..
2. Aprobación de la gestión de los consejeros de la Sociedad.
3. Examen y aprobación de la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020.
4. Ampliación de capital por compensación de créditos y consiguiente modificación estatutaria.
5. Delegación de facultades.
6. 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 Ordinaria: 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 24 de mayo 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 Ordinaria (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 Ordinaria de accionistas entre las 10:45 y las 11:00 horas del día 26 de mayo 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 Ordinaria, 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: [\[rdelsanto@inbest-re.com\]](mailto:rdelsanto@inbest-re.com) y [\[lsanfeliciano@inbest-re.com\]](mailto: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.inbestprimeiimuebles.com]

En Madrid, a 23 de abril de 2021”.

[Consta firma del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad].

Actúa como Presidente D. Francisco 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 informa que asisten a esta Junta los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

*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, debidamente firmada por el Sr. Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente, se incorpora a la presente Acta como **Anexo I**, de la que resulta la concurrencia personal o por representación a esta Junta de accionistas titulares de acciones representativas del 86,35% del capital social suscrito con derecho a voto. En dicha lista se hace constar el nombre de los asistentes, anotando el Sr. Secretario los datos de cada uno de ellos señores accionistas presentes o representados. 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 la Junta en primera convocatoria y con aptitud legal suficiente para tomar toda clase de acuerdos y decisiones sobre los siguientes extremos contenidos en el Orden del Día incluido en la convocatoria transcrita y que se incluye asimismo a continuación:

Orden del día

Primero.- [...]

Segundo.- [...]

Tercero.- [...]

Cuarto.- Ampliación de capital por compensación de créditos y consiguiente modificación estatutaria

Quinto.- Delegación de facultades

Séptimo.- Ruegos y Preguntas

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

Acuerdos

Primero.- [...]

Segundo.- [...]

Tercero.- [...]

Cuarto.- **Aprobación de aumento de capital por compensación de créditos.**

Se acuerda por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.440.707,50.-€), hasta la cifra de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EUROS (280.312,50.-€).

Se acuerda crear como representativas del indicado aumento de capital UN MILLÓN DOSCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA (1.218.750) 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.

Las acciones se emiten con una prima de emisión total de NOVECIENTOS TREINTA

Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (938.437,50.-€), 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 UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.218.750.-€), por acción.

Se acuerda por unanimidad que las siguientes personas suscriban y desembolsen íntegramente en este acto las nuevas acciones emitidas junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, según el siguiente detalle:

- a) **Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Ciento Veinticuatro, 21 (Urb. Masías) 46116 Moncada (Valencia), con número de NIF B97233985 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-88392 suscribirá 78.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (78.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- b) **Progan Trading 2015, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la carretera de Tárrega, s/n de Agramunt (Lleida), e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, a la Hoja L-28849 y con CIF B25792664 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Progan Trading 2015, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de abril de 2019.
- c) **Fida, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.

- d) **Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.
- e) **Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número B98829773 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- f) **Finmaser Diversificación, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L, tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- g) **Business Retail Solutions, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Xátiva número 21 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-120.548 y con NIF número B97863559 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Business Retail Solutions, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.
- h) **Corpfin Capital, S.A.**, sociedad constituida bajo legislación española, con

domicilio en la calle Doctor Fleming 30, 1º izda, 28036 Madrid, con número de NIF A79219986 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-3889 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corpfin Capital, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 19 de marzo de 2021.

- i) **Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- j) **Reverser Inmuebles, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Enmedio, 52, 1, 12001 Castellón de la Plana (Castellón), con número de NIF B12571469 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-18468 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Reverser Inmuebles, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- k) **INGA Equity Investments, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Catalunya, 54 Principal, 08007 Barcelona, con número de NIF B67080804 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-509417 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, INGA Equity Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.

- l) **AM Gestió, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Roselló, 224 3º A, 08008 Barcelona, con número

de NIF B59731281 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-11422 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, AM Gestió, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.

m) **MJC World Wide Link, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Dólar (Polígono Las Atalayas), 95 03114 Alicante, con número de NIF B53137410 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante a la Hoja A-39524 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, MJC World Wide Link S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.

n) **Grupo Jaraga, S.L.U.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Condado de Treviño número 2 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-595.114 y con NIF número B87183786 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Grupo Jaraga, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.

o) **Faque, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Conde Salvatierra de Álava, 13 18º, de Valencia, con número de NIF B46672853 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-1.718 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Faque, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 23 de marzo de 2021.

p) **Sherezade Inversiones, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Narvárez número 57 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-441.231 y con NIF número B85135853 suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total

cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sherezade Inversiones, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.

- q) **Tadium Invest S.C.R., S.A.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Cuevas del Valle número 28 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-503.096 y con NIF número A85991354 suscribirá 31.250 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (31.250.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Tadium Invest SCR, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- r) **D. Germán Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodio número 4-B y con número de DNI 50859091-L suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Germán Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de marzo de 2021.
- s) **D^a. Laura Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Ibiza número 1 y con número de DNI 50859090-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a Laura Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.
- t) **D. Manuel Guerrero Guerrero**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Paradores número 3 y con número de DNI 02195336-D suscribirá 20.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel Guerrero Guerrero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.

- u) **D. Jaume Sanpera Izoard**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Caballero número 6 y con número de DNI 39335051-Z suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jaume Sanpera Izoard tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.
- v) **D. Francisco de Borja Martín López-Quesada**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Puerto de Bermeo número 11 y con número de DNI 02192327-J suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco de Borja Martín López-Quesada tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- w) **D. Fernando Trevijano Grasset**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Fray Juan Gil número 9 y con número de DNI 07487141-C suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Fernando Trevijano Grasset tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 4 de enero de 2019.
- x) **D. Javier Torres Manzanares**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Gabriel Lobo número 12 y con número de DNI 50304345-X suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Torres Manzanares tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.
- y) **D. Mariano Riestra Mañeru**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI 00668756-P suscribirá 8.750 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (8.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un

crédito que, por dicha cantidad, D. Mariano Riestra Mañeru tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 12 de febrero de 2019.

*z) **Dasi Garrigues Gestión, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida María Cristina número 5 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-148.651 y con NIF número B98443153 suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS MIL EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dasi Garrigues Gestión, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.*

*aa) **D. Alexis Masaveu Mora Figueroa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Padre Damián número 30 2 1º drcha. y con número de DNI 31693246-M suscribirá suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alexis Masaveu Mora Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.*

*bb) **D. Javier Moncayo Barriopedro**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Las Rozas de Madrid (Madrid), calle Tucanes número 13 y con número de DNI 52363633-Q suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Moncayo Barriopedro tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.*

*cc) **D. Xavier Esteve Roca**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sant Cugat del Vallés (Barcelona), calle Manuel de Pedrolo número 3 y con número de DNI 46784553-T suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Xavier Esteve Roca tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 8 de marzo de 2021.*

- dd) **D^a. Elena de Miguel Mencheta Benet**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciada, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle San Vicente número 26 4-7 y con número de DNI 22619555-K suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Elena de Miguel Mencheta tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.
- ee) **D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Dubai (Emiratos Árabes Unidos), Street 2B Villa 41/118 PO Box 5862 y con número de DNI 51402378-T suscribirá 3.750 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (3.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- ff) **D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle López de Hoyos número 7 y con número de DNI 02689372-M suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- gg) **D. Enrique Grasset Giménez-Arnau**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.
- hh) **D^a. Clara María Esteban Escobar**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia

número 31 2º A y con número de DNI número 07237041-E suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Clara María Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.

- ii) **D. Phillipe Paul**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de NIE X2203993-H suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Phillipe Paul tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.

- jj) **Dª. Rosa Martínez Valentín**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Pizarro número 12 y con número de DNI 22606475-M suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Rosa Martínez Valentín tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.

- kk) **Dª. Raquel del Santo Mora**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), calle Comunidad Canaria número 7 y con número de DNI número 07496105-Z suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Raquel del Santo Mora tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

- ll) **Dª. Sonia Lorente Lozano**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Circe número 60 y con número de DNI número 13137974-Y suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Sonia Lorente Lozano tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

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 31 de marzo de 2021, 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 23 de abril de 2021. Asimismo, el auditor de cuentas de la Sociedad emitirá un certificado complementario al de fecha 23 de abril de 2021, 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 CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), representado por VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL (24.874.000) 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"

Quinto.- Delegación de facultades

Se acuerda por unanimidad facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como al Secretario no Consejero, 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 BME Growth 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

- (iii) *depositar las Cuentas Anuales de la Sociedad en el Registro Mercantil, pudiendo incluso aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en esta acta.*

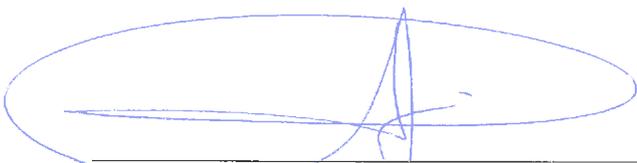
Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que se extiende la presente Acta que, una vez leída, es aprobada por unanimidad y firmada por el Sr. Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente.”

[constan firmas en el Acta]

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid a 26 de mayo 2021.

Secretario

Vº Bº Presidente



D. Rafael García-Tapia González-Camino



D. Francisco Javier Basagoiti Miranda

INBEST PRIME II 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 II 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 CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.440.707,50.-€), hasta la cifra de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EUROS (280.312,50.-€) mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán UN MILLÓN DOSCIENTAS DIECIOCHO MIL SETECIENTAS CINCUENTA (1.218.750) 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 de NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (938.437,50.-€), 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 UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.218.750.-€), 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:

- a) **Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Ciento Veinticuatro, 21 (Urb. Masías) 46116 Moncada (Valencia), con número de NIF B97233985 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-88392 suscribirá 78.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y OCHO MIL QUINIENOS EUROS (78.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sociedad de Gestión Patrimonial Banix, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- b) **Progan Trading 2015, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la carretera de Tárrega, s/n de Agramunt (Lleida), e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, a la Hoja L-28849 y con CIF B25792664 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Progan Trading 2015, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de abril de 2019.
- c) **Fida, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.
- d) **Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e

inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 18 de marzo de 2021.

- e) **Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número B98829773 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- f) **Finmaser Diversificación, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- g) **Business Retail Solutions, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Xàtiva número 21 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-120.548 y con NIF número B97863559 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Business Retail Solutions, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.
- h) **Corpfín Capital, S.A.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Serrano 57, 5º, 28006 Madrid, con número de NIF A79219986 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-3889 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA

Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corpfin Capital, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 19 de marzo de 2021.

- i) **Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- j) **Reverser Inmuebles, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Enmedio, 52, 1, 12001 Castellón de la Plana (Castellón), con número de NIF B12571469 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-18468 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Reverser Inmuebles, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- k) **INGA Equity Investments, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Catalunya, 54 Principal, 08007 Barcelona, con número de NIF B67080804 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-509417 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, INGA Equity Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- l) **AM Gestió, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Roselló, 224 3º A, 08008 Barcelona, con número de NIF B59731281 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja B-11422 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por

dicha cantidad, AM Gestió, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.

- m) **MJC World Wide Link, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio social en la calle Dólar (Polígono Las Atalayas), 95 03114 Alicante, con número de NIF B53137410 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante a la Hoja A-39524 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, MJC World Wide Link S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- n) **Grupo Jaraga, S.L.U.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Condado de Treviño número 2 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-595.114 y con NIF número B87183786 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Grupo Jaraga, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- o) **Faque, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la calle Conde Salvatierra de Álava, 13 18º, de Valencia, con número de NIF B46672853 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-1.718 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Faque, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 23 de marzo de 2021.
- p) **Sherezade Inversiones, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Narváez número 57 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-441.231 y con NIF número B85135853 suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Sherezade Inversiones, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.

- q) **Tadium Invest S.C.R., S.A.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Cuevas del Valle número 28 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-503.096 y con NIF número A85991354 suscribirá 31.250 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (31.250.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Tadium Invest SCR, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- r) **D. Germán Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodio número 4-B y con número de DNI 50859091-L suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Germán Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de marzo de 2021.
- s) **D^a. Laura Fernández Torres**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Ibiza número 1 y con número de DNI 50859090-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a Laura Fernández Torres tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.
- t) **D. Manuel Guerrero Guerrero**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Paradores número 3 y con número de DNI 02195336-D suscribirá 20.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel Guerrero Guerrero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de marzo de 2021.
- u) **D. Jaume Sanpera Izoard**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Caballero número 6 y con número de DNI 39335051-Z suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que,

por dicha cantidad, D. Jaume Sanpera Izoard tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.

- v) **D. Francisco de Borja Martín López-Quesada**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Puerto de Bermeo número 11 y con número de DNI 02192327-J suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco de Borja Martín López-Quesada tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- w) **D. Fernando Trevijano Grasset**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Fray Juan Gil número 9 y con número de DNI 07487141-C suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Fernando Trevijano Grasset tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 4 de enero de 2019.
- x) **D. Javier Torres Manzanares**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Gabriel Lobo número 12 y con número de DNI 50304345-X suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Torres Manzanares tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.
- y) **D. Mariano Riestra Mañeru**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI 00668756-P suscribirá 8.750 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (8.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Mariano Riestra Mañeru tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 12 de febrero de 2019.
- z) **Dasi Garrigues Gestión, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida María Cristina número 5 de

Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-148.651 y con NIF número B98443153 suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS MIL EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dasi Garrigues Gestión, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de marzo de 2021.

- aa) **D. Alexis Masaveu Mora Figueroa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Padre Damián número 30 2 1º drcha. y con número de DNI 31693246-M suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alexis Masaveu Mora Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- bb) **D. Javier Moncayo Barriopedro**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Las Rozas de Madrid (Madrid), calle Tucanes número 13 y con número de DNI 52363633-Q suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Moncayo Barriopedro tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 24 de marzo de 2021.
- cc) **D. Xavier Esteve Roca**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sant Cugat del Vallés (Barcelona), calle Manuel de Pedrolo número 3 y con número de DNI 46784553-T suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Xavier Esteve Roca tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 8 de marzo de 2021.
- dd) **D^a. Elena de Miguel Mencheta Benet**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciada, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle San Vicente número 26 4-7 y con número de DNI 22619555-K suscribirá 5.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCO MIL EUROS (5.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Elena de Miguel Mencheta tiene frente

a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

- ee) **D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Dubai (Emiratos Árabes Unidos), Street 2B Villa 41/118 PO Box 5862 y con número de DNI 51402378-T suscribirá 3.750 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (3.750.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ramón Pérez-Goicoechea Dehesa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- ff) **D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle López de Hoyos número 7 y con número de DNI 02689372-M suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Concepción Lora-Tamayo D´Ocón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2021.
- gg) **D. Enrique Grasset Giménez-Arnau**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.
- hh) **D^a. Clara María Esteban Escobar**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de DNI número 07237041-E suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Clara María Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.

- ii) **D. Phillipe Paul**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Babilonia número 31 2º A y con número de NIE X2203993-H suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Phillipe Paul tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2021.
- jj) **Dª. Rosa Martínez Valentín**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Pizarro número 12 y con número de DNI 22606475-M suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Rosa Martínez Valentín tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de marzo de 2021.
- kk) **Dª. Raquel del Santo Mora**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), calle Comunidad Canaria número 7 y con número de DNI número 07496105-Z suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Raquel del Santo Mora tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.
- ll) **Dª. Sonia Lorente Lozano**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Circe número 60 y con número de DNI número 13137974-Y suscribirá 500 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Sonia Lorente Lozano tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de marzo de 2021.

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

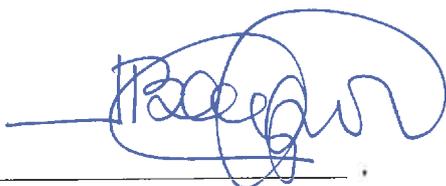
El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL VEINTE EUROS (5.721.020,00.-€), representado por VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL (24.874.000) acciones nominativas de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor 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 por en Madrid a 31 de marzo de 2021 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:

- PALBOX HOLDING, S.L., Consejero representado por D. Julio Enrique Serrano Nogués.
- INBELA, S.L. Consejero representado por D. Bernardo Bello Lafuente).
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. Consejero representado por Dña. Ana Pérez Durá.
- GRUPO JARAGA, S.L.U. Consejero representado por D. José Juan-Aracil Elejabeitia.
- AM GESTIÓ, S.L. Consejero representado por D. Pedro Alonso Agüero.
- INGA EQUITY INVESTMENTS S.L. Consejero representado por D. Pablo Salvat Vila.
- CORPFIN CAPITAL, S.A Consejero representado por D. Felipe Oriol y Sainz de Bustamante.
- FAQUE, S.L. Consejero representado por D. José Luis de Quesada Soriano.



D. Javier Basagoiti Miranda