

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



INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Julio 2021

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

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

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

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

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

DECLARA

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

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

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

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

ÍNDICE

GLOSARIO	8
1. RESUMEN	10
1.1. Responsabilidad sobre el Documento	10
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción	10
1.3. Principales factores de riesgo	10
1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	17
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.	22
1.6. Administradores y altos directivos del emisor	27
1.7. Composición accionarial	28
1.8. Información relativa a las acciones	28
1.9. Información adicional	29
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO	30
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	30
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	30
2.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.	30
2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	31
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth	34
2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	34
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.	45
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.	50
2.6.3. Información fiscal.	50
2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	58
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la	

solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	58
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	59
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Si el emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlo con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.	60
2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares	60
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	60
2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	61
2.12. Información financiera	61
2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	62
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	70
2.12.3. Descripción de la política de dividendos	70
2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	73
2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	73
2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	73
2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	74
2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	77

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas	78
Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de incorporación.	78
2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas:	80
2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.	82
2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones	82
2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	83
2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	83
2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	83
2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales) así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.	86
Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	86
2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	89
2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.	89
2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	90
2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	90

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	90
2.21. Declaración sobre el capital circulante	90
2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad	90
2.23. Factores de riesgo	91
2.23.1. Riesgos operativos y de valoración	91
2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	97
2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario	99
2.23.4. Riesgos ligados a las acciones	100
2.23.5. Riesgos fiscales	101
2.23.6. Otros riesgos	102
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	104
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación	104
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	104
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional	104
3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	106
3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.	106
3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad	106
3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General	108
3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	112
4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	114
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	115
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	115

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	115
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	115
6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	117
ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI	118
ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST VIII DEL 2020, JUNTO CON LOS CORRESPONDIENTES INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	122
ANEXO III: CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES DE ASSETS II	123
ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVO	124
ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD	125

GLOSARIO

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

High Street	Zona Urbana con una alta densidad de locales comerciales.
Iberclear	Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.
INBEST I	Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST II	Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST III	Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST IV	Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST VI	Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST VII	Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST VIII	Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.
Ley de Sociedades de Capital	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
Ley SOCIMIs	Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
LTV Corporativo	Importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad de la Sociedad.
LTV Proyecto	Importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación.
Mercado	Segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity
NAV	Net Assets Value
PwC	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
SBA	Superficie Bruta Alquilable
Sociedad	Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.
SOCIMIs Inversoras	INBEST I, INBEST II, INBEST III, INBEST IV, INBEST VI, INBEST VII E INBEST VIII
VAN	Valor Actualizado Neto
Vehículo de Inversión	Inbest Prime Assets II, S.L.
WACC	Weighted Average Cost Capital
Zona Prime	Zona más exclusiva, solicitada y cotizada en una determinada área geográfica

1. RESUMEN

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

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Ignacio Olascoaga Palacio, 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 16 de junio de 2021, asume la responsabilidad del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 y declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

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

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

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna, puesto que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha realizado una serie de ampliaciones de capital todas al mismo precio unitario de un (1) euro por acción relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación, en concreto el 18 de diciembre de 2020 realizaron una ampliación de capital de 20.940.000 acciones por importe de 20.940.000 euros y el pasado 2 de junio de 2021 una última ampliación de 2.100.000 acciones por importe de 2.100.000 euros (véase apartado 2.4 de este Documento).

En ese sentido, con fecha 16 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el de un (1) euro por acción.

1.3. Principales factores de riesgo

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

Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

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

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

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

Adicionalmente, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de aquellas obtenidas por el vehículo 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

El activo inmobiliario propiedad del vehículo de inversión se encuentra gestionados por la Gestora a través del correspondiente contrato de gestión detallados en el apartado 2.6 de este Documento. Uno de los miembros 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, su vehículo 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 VIII.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones del vehículo 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 VIII. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas del Contrato de Gestión entre la Gestora 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 II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que Assets II se han constituido con duración indefinida.

Riesgo asociado al COVID-19

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

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

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

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

Asimismo, la paralización de las obras 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.

Con el fin de mitigar futuras tensiones de liquidez, el vehículo de inversión ha suscrito 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.

La situación actual del activo inmobiliario propiedad de Assets II se describe en el apartado 2.6.1 de este Documento.

Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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

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

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

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

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen una vez que ya se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST VIII 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 que 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 miembro de los Consejos de Administración de INBEST VIII e INBEST VI y Presidente del Consejo de Administración de las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III, IV y VII), es a su vez Presidente del Consejo y accionista de la Gestora (70% de participación indirecta) y es Administrador Único del vehículo de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST VIII. La participación indirecta de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda en las mencionadas sociedades tiene por objeto, entre otros:

- (i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión
- (ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 de este Documento es “el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III, IV, VI, VII y VIII los conflictos de interés relacionados con 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 VIII. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

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

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

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto de la Sociedad se encuentran fundamentalmente actores del sector hostelería y textil de primer nivel que buscan crear 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 del vehículo de inversión para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a Assets II a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

No obstante, lo anterior, INBEST VIII 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 la comunidad autónoma donde opera el vehículo inversor (Madrid) 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 del vehículo de inversión procedan principalmente de un único cliente

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 empiecen a comercializarse el resto de la superficie comercial y comiencen a generar rentas, el riesgo de concentración de rentas en un único cliente disminuirá.

Riesgos derivados de la falta de ingresos durante la realización de obras de acondicionamiento del activo

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

Nivel de endeudamiento

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

A 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, a 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 II y por ende, a INBEST VIII.

Por último, como consecuencia del COVID 19 la Sociedad ha suscrito el acuerdo financiero que se describe 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.

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 sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets II está obligado a alcanzar los siguientes indicadores financieros:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): Assets II deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x desde el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets II (excluido el Tramo B del préstamo sindicado) más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario (superficie comercial del Edificio España). El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.
- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución del tramo A del préstamo sindicado más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

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

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

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

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

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

La Sociedad se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 18 de noviembre de 2020 con domicilio social en Madrid bajo la denominación social de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (Sociedad Unipersonal).

La constitución de la Sociedad fue elevada a público el 18 de noviembre de 2020 ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2128, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de noviembre de 2020 tomo 41.153, folio 150, hoja M-729645, inscripción 1ª.

Con fecha 20 de noviembre de 2020, 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. Con fecha 23 de noviembre de 2020 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2021 (véase Anexo I de este Documento Informativo). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 23 de noviembre de 2020.

El 28 de mayo de 2021 la Sociedad acordó cambiar su denominación social por la actual a Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 2 de junio de 2021, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, bajo número 1.276 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de junio de 2021 tomo 41.153, folio 156, hoja M-729345, inscripción 7ª.

El domicilio social actual está situado en la calle Serrano, número 57, 4ª planta, Madrid (España) y es una sociedad española con CIF A-02812501.

La Sociedad cuenta con el código LEI número 95980067SKTW0Z0BL567.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

acuerdo con la ley aplicable en cada momento

Capital social de la Sociedad

A la fecha del presente Documento, el capital social de INBEST VIII es de 5.313.000 euros y está compuesto por 23.100.000 acciones de veintitrés (0,23) céntimos de euro de valor nominal cada una.

Hasta la fecha del presente Documento la Sociedad ha realizado 2 ampliaciones de capital y una reducción de capital, detallándose a continuación las mismas:

Fecha de la escritura	Tipo de operación financiera	Incremento/variación del número de acciones	Incremento/reducción del capital social	Prima de emisión	Valor nominal unitario
18/11/2020	Constitución	60.000	60.000€	-	1,00€
18/12/2020	Ampliación dineraria	20.940.000	20.940.000€	-	1,00€
11/02/2021(*)	Reducción de capital con cargo a reservas de libre disposición	Reducción del valor nominal de las 21.000.000 acciones pasando de 1€ a 0,23 € por acción	(16.170.000)€	-	0,23€
02/06/2021	Dineraria (entrada de 27 nuevos accionistas)	2.100.000	483.000€	1.617.000€	0,23€
Capital social a fecha del Documento		23.100.000	5.313.000€	-	0,23€

(*) Acuerdo tomado por el accionista único el 18 de diciembre de 2020

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

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST VIII, ascienden a la cantidad de 23.100.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento se han desembolsado en su totalidad.

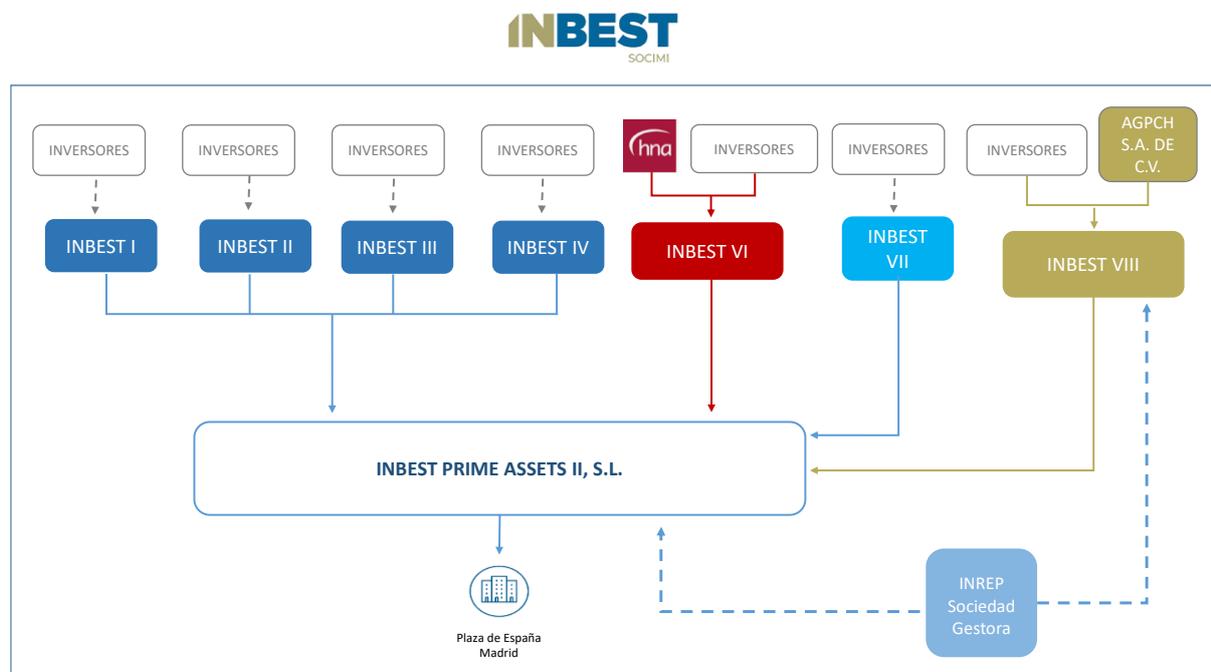
La estructura de inversión

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

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

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

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



A la fecha del presente Documento, INBEST VIII posee el 22,33% de Assets II. Asimismo, Assets II ya es propietario del activo inmobiliario que se describen en el apartado 2.6.1.

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

Socios	% sobre Assets II
Inbest I.	18,58%
Inbest II	18,11%
Inbest III	8,67%
Inbest IV	13,69%
Inbest VI	14,90%
Inbest VII	3,72%
Inbest VIII	22,33%
	100%

Entre todas las SOCIMIs inversoras se ha captado fondos por un importe de 229,2 millones de euros. Se estima que una vez se reestructure la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre el mencionado vehículo de inversión serán los siguientes:

Socios	% objetivo sobre Assets II
Inbest I.	19,90%
Inbest II	9,95%
Inbest III	9,95%
Inbest IV	19,90%
Inbest VI	13,40%
Inbest VII	5,96%
Inbest VIII	20,94%
	100%

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

Así pues, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de las obtenidas por el vehículo de inversión y por los dividendos que ésta reparta en aplicación de la normativa vigente.

Vehículo de inversión

Assets II

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

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

Durante el ejercicio 2019 Assets II realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. Con fecha 29 de enero de 2021 es Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. la que entra en el accionariado de Assets II. Con fecha 11 de febrero de 2021 se realizó otra ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VII. Por último el 29 de junio de 2021 se ha realizado una última ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VI. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 18.793.221 euros y el porcentaje de participación de INBEST VIII sobre Assets II es del 22,33%.

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 14.851 metros cuadrados aproximadamente, por importe agregado de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019. Adicionalmente, el contrato de compraventa con fecha 31 de enero de 2019, recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora

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

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

Valoración de los activos

El activo inmobiliario propiedad de Assets II a la fecha del presente Documento, así como su valoración al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con el informe de valoración realizados por CBRE con fecha 10 de febrero de 2021, es el siguiente:

Activo	Tipología de activo	Superficie comercial (m2)	Valor de Mercado (€)	% sobre valor de mercado
Edificio España (Madrid)	Comercial	14.851	164.850.000	100%
Total Assets II			164.850.000	100%

El informe de valoración realizado por CBRE se encuentra adjunto a este Documento en el Anexo IV.

Gestión del activo

Los activos de INBEST VIII y su vehículo de inversión es gestionado por Inbest Real Estate Management Partners, S.A. en virtud del contrato de gestión suscrito con Assets II el 25 de abril de 2019. Se ha establecido que las comisiones derivadas del contrato de gestión sean calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial), si bien el devengo del mismo tiene lugar a partir del momento de su suscripción.

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

En los apartados 1.3 y 2.23 del presente Documento se ha incluido un riesgo por el potencial conflicto de interés entre la Gestora, la Sociedad y uno de sus miembros del Consejo de Administración.

Estrategia de la Sociedad

El objetivo de la Sociedad y su Gestora consiste en convertirse en uno de los actores de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido (“value added”) con un doble objetivo, la creación de flagships para los principales operadores nacionales e internacionales, principalmente, y la potencial generación de urban hubs para dar respuesta a las necesidades logísticas de estos operadores en la última milla.

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

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

Información financiera

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre y 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales del ejercicio 2020 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de marzo de 2021 y, en el que no expresaron opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Balance al 31 de diciembre de 2020

Cifras en euros	31/12/2020(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	20.980.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.980.000
ACTIVO CORRIENTE	27.047
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.891
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.329
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.827
TOTAL ACTIVO	21.007.047

(*) auditado

Cifras en euros	31/12/2020(*)
PATRIMONIO NETO	20.848.687
FONDOS PROPIOS-	
Capital social	4.830.000
Reservas	16.163.833
Resultado del ejercicio	(145.146)
PASIVO CORRIENTE	158.360
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.360
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	21.007.047

(*) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020

Cifras en euros	31/12/2020(*)
Otros gastos de explotación	(159.133)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(159.133)
RESULTADO FINANCIERO	13.987
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(145.146)
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(145.146)

(*) auditado

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

ASSETS II

Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2020

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

(*) auditado

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

(*) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2020

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

(*) auditado

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

Tendencias significativas

A continuación, se presentan las tendencias significativas del Emisor en cuanto a ventas, costes y deuda financiera neta al 30 de abril de 2021, última información financiera disponible. Dicha información financiera al 30 de abril de 2021 no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada.

INBEST VIII

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
ACTIVO NO CORRIENTE	20.980.000	20.980.688
Inmovilizado intangible	-	688
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.980.000	20.980.000
ACTIVO CORRIENTE	27.047	347.688
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.891	19.557
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.329	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.827	328.131
TOTAL ACTIVO	21.007.047	21.328.376

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
PATRIMONIO NETO	20.848.687	20.866.635
FONDOS PROPIOS-		
Capital social	4.830.000	4.830.000
Reservas	16.163.833	16.016.333
Resultado del ejercicio	(145.146)	20.302
PASIVO CORRIENTE	158.360	461.741
Deudas a corto plazo	-	330.000
Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	-	66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.360	131.675
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	21.007.047	21.328.376

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
Otros gastos de explotación	(159.133)	(13.499)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(159.133)	(13.499)
RESULTADO FINANCIERO	13.987	33.801
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(145.146)	20.302
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(145.146)	20.302

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

A continuación, se presenta la cuenta de pérdidas y ganancias del vehículo de inversión (Assets II) para el periodo de tres meses finalizado el 30 de abril de 2021, la cual no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada.

ASSETS II

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
Otros ingresos de explotación	54.887	433
Gastos de explotación	(6.110.509)	(1.024.106)
Amortización	(537.537)	(179.008)
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

En el punto 2.14 del presente Documento se analiza la evolución de las partidas más significativas del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de abril de 2021 de la Sociedad y su vehículo de inversión.

Previsiones 2021 y 2022

El Consejo de Administración celebrado con fecha 16 de junio de 2021 ha aprobado las siguientes estimaciones por unanimidad, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas estimaciones han sido incluidas en el presente Documento como información para posibles inversores.

Previsiones para INBEST VIII

Cifras en euros	2021	2022
Otros ingresos de explotación	210.000	60.000
Otros gastos de explotación	(60.000)	(60.000)
Amortización	(128)	(128)
RESULTADO DE EXPLOTACION	149.872	(128)
RESULTADO FINANCIERO	34.979	(50)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	184.851	(178)

Previsiones para Assets II:

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

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

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

Composición del Consejo de Administración-

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

Nombre	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Ignacio Olascoaga Palacio	Presidente	18/12/2020	Presidente no ejecutivo
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)	Consejero	18/12/2020	Consejero Delegado
Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente	Consejero	18/12/2020	Consejero
Delia Izquierdo Esteban	Consejera	18/12/2020	Consejera
Cristobal Cotta Martínez de Azagra	Secretario	18/12/2020	Secretario no consejero

(*) *Socio y Presidente de la Gestora*

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

A la fecha del presente Documento los miembros del Consejo de Administración, de gestión y alta dirección con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Ignacio Olascoaga Palacio	200.000	0,87%	-	0,87%
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)		-	0,45% (*)	0,45%
Delia Izquierdo Esteban	30.000	0,13%	-	0,13%
Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente	250.000	1,08%	-	1,08%
Cristóbal Cotta Martínez de Azagra	-	-	-	-

(*) Participación indirecta a través de CCREP

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 28 accionistas (excluida la autocartera), detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 5%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
AGPCH, S.A. DE C.V.	21.000.000	90,91%	-	90,91%
27 accionistas minoritarios	2.000.000	8,66%	-	8,66%
Autocartera	100.000	0,43%	-	0,43%
	23.100.000	100%	-	100%

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

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

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

1.8. Información relativa a las acciones

Número de acciones, valor nominal y capital social

A la fecha del presente Documento, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.313.000 euros, dividido en 23.100.000 acciones de veinte (0,23) céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

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

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

Con fecha 16 de junio de 2021 la Sociedad ha firmado el contrato de proveedor de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 de este Documento).

1.9. Información adicional

No aplica.

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

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

D. Ignacio Olascoaga Palacio, 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 16 de junio de 2021, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 18 de noviembre y 31 de diciembre de 2020 de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., domiciliada en el Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja 87250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0242.

El Accionista Único constituido en Junta General con fecha 20 de noviembre de 2020 nombró a PwC auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 41153, Folio 152, Hoja M-729645, Inscripción 2, en fecha 22 de diciembre de 2020.

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

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-02812501, constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. con carácter unipersonal mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 18 de noviembre de 2020, bajo número 2.128 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de noviembre de 2020 tomo 41.153, folio 150, hoja M-729645, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 20 de noviembre de 2020, 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. Con fecha 23 de noviembre de 2020 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2021 (véase Anexo I de este Documento Informativo). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 23 de noviembre de 2020.

El 28 de mayo de 2021 la Sociedad acordó cambiar su denominación social por la actual a Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 2 de junio de 2021, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, bajo

número 1.276 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de junio de 2021 tomo 41.153, folio 156, hoja M-729345, inscripción 7ª.

El domicilio social actual está situado en la calle Serrano, número 57, 4ª planta, Madrid (España) y es titular del N.I.F. número A02812501 e identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 95980067SKTW0Z0BL567.

La denominación comercial de la Sociedad es “INBEST VIII”.

La página web del emisor es la siguiente: <http://www.inbestprimeviiiinmuebles.com/>

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

“Artículo 3. Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

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

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

2.4.1. Evolución histórica del capital social

Tal y como se indica en el apartado 2.3 anterior, la Sociedad se constituyó el 18 de noviembre de 2020 con domicilio social en Madrid, bajo la denominación de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (Sociedad Unipersonal) en virtud de escritura pública otorgada en esa misma fecha ante el Notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número protocolo 2.128 e inscrita inicialmente en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 26 de noviembre de 2020, Tomo 41.153, Folio 150, Hoja M-729645, Inscripción 1ª.

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

Con fecha 18 de diciembre de 2020 la Sociedad cambió de Accionista Único como consecuencia de la transmisión por título de compraventa, de la totalidad de sus acciones a favor de la compañía de nacionalidad mexicana denominada AGPCH, S.A. de C.V por un importe de 15.000 euros. Con misma fecha el nuevo Accionista Único acordó aprobar el desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% pendiente del valor nominal de cada una de las sesenta mil (60.000) acciones. Dicho desembolso fue elevado a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2.446, el 18 de diciembre de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de enero de 2021, Tomo 41153, Folio 153, Hoja M-729645, Inscripción 4ª.

Hasta la fecha del presente Documento la Sociedad ha realizado 2 ampliaciones de capital y una reducción de capital, detallándose a continuación las mismas:

Fecha de la escritura	Tipo de operación financiera	Incremento/variación del número de acciones	Incremento/reducción del capital social	Prima de emisión	Valor nominal unitario
18/11/2020	Constitución	60.000	60.000€	-	1,00€
18/12/2020	Ampliación dineraria	20.940.000	20.940.000€	-	1,00€
11/02/2021(*)	Reducción de capital con cargo a reservas de libre disposición	Reducción del valor nominal de las 21.000.000 acciones pasando de 1€ a 0,23 € por acción	(16.170.000)€	-	0,23€
02/06/2021	Dineraria (entrada de 27 nuevos accionistas)	2.100.000	483.000€	1.617.000€	0,23€
Capital social a fecha del Documento		23.100.000	5.313.000€	-	0,23€

(*) Acuerdo tomado por el accionista único el 18 de diciembre de 2020

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

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
AGPCH, S.A. de C.V.	21.000.000	90,91%	-	90,91%
27 accionistas minoritarios	2.000.000	8,66%	-	8,66%
Autocartera	100.000	0,43%	-	0,43%
		100%	-	100%

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad

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

Assets II

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

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

Durante el ejercicio 2019 Assets II realizó una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. Con fecha 29 de enero de 2021 es Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. la que entra en el accionariado de Assets II. Con fecha 11 de febrero de 2021 se realizó otra ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VII. Por último el 29 de junio de 2021 se ha realizado una última ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VI. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 18.793.221 euros y el porcentaje de participación de INBEST VIII sobre Assets II es del 22,33%.

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 14.851 metros cuadrados aproximadamente, por importe agregado de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019. Adicionalmente, el contrato de compraventa con fecha 31 de enero de 2019, recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora mediante la cual se establece que, si se produjera el incumplimiento del contrato por parte de ésta como consecuencia de una sentencia estimatoria firme de la petición de demanda existente de un tercero, al cual se le obligaría a transmitirle la propiedad del inmueble, la parte Vendedora se obliga a reponer a Assets II el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa. Véase apartado 2.6.1 de este Documento.

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

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

En resumen INBEST VIII posee a la fecha del presente Documento el 22,33% de Assets II. Entre todas las SOCIMIs inversoras se ha captado fondos por 229,2 millones de euros. Se estima que una vez se restructure la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre el mencionado vehículo de inversión serán los siguientes:

Socios	% objetivo sobre Assets II
Inbest I.	19,90%
Inbest II	9,95%
Inbest III	9,95%
Inbest IV	19,90%
Inbest VI	13,40%
Inbest VII	5,96%
Inbest VIII	20,94%
	100%

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

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

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- (ii) Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a accionistas, clientes, proveedores, inversores y frente a la sociedad en general, así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas actuales y para posibles futuros inversores.

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

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

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

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

Promotor de la SOCIMI

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

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

Constitución de Assets II como vehículo de inversión

Las SOCIMIs participadas por los inversores han constituido y participan en una sociedad (Assets II) que actúa como el vehículo de inversión que adquirió el activo inmobiliario.

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

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

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

Entrada como socio de INBEST VIII en Assets II (el vehículo de inversión)

Con fecha 13 de septiembre de 2018 INBEST IV constituye Assets II, con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019 Assets II da entrada en su accionariado a través de diversas ampliaciones de capital a INBEST I, II y III. Con fecha 29 de enero de 2021 es INBEST VIII la que entra en el accionariado de Assets II. Con fecha 11 de febrero de 2021 se realizó otra ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VII. Por último el 29 de junio de 2021 se ha realizado una última ampliación de capital dando entrada en el accionariado a INBEST VI. A la fecha del presente Documento el capital social de este vehículo de inversión asciende a 18.793.221 euros.

A la fecha del presente Documento, INBEST VIII posee el 22,33% de Assets II.

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

Socios	% sobre Assets II
Inbest I.	18,58%
Inbest II	18,11%
Inbest III	8,67%
Inbest IV	13,69%
Inbest VI	14,90%
Inbest VII	3,72%
Inbest VIII	22,33%
	100%

Entre todas las SOCIMIs inversoras se ha captado fondos por 229,2 millones de euros. Se estima que una vez se restructure la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre el mencionado vehículo de inversión serán los siguientes:

Socios	% objetivo sobre Assets II
Inbest I.	19,90%
Inbest II	9,95%
Inbest III	9,95%
Inbest IV	19,90%
Inbest VI	13,40%
Inbest VII	5,96%
Inbest VIII	20,94%
	100%

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

Pacto de Socios entre la Sociedad, la Gestora y los vehículos de inversión

Con fecha 4 de diciembre de 2019, Assets I, firmó un acuerdo con las SOCIMIS Inversoras (INBEST I, INBEST II, INBEST III, INBEST IV e INBEST VIII) y la Gestora con el objeto de establecer los términos y condiciones con arreglo a los cuales se constituirá un Comité de Inversión, como órgano de aprobación de decisiones de inversión.

Adicionalmente, con fecha 18 de diciembre de 2020 Assets II, firmó un acuerdo con las SOCIMIS Inversoras (INBEST I, INBEST II, INBEST III, INBEST IV e INBEST VIII) y la Gestora con el objeto de establecer los términos y condiciones con arreglo a los cuales se constituirá un Comité de Inversión, como órgano de aprobación de decisiones de inversión.

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

Actualmente, los miembros del Comité de Inversión son:

Miembros del Comité de Inversión
Francisco Javier Basagoiti Miranda AGPCH S.A. DE C.V.

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

Acuerdos sobre Asunción de Costes Operativos

INBEST VIII, Assets II, e Inbest Real Estate Management Partners, S.A. suscribieron el 28 de diciembre de 2020, un acuerdo de asunción de costes operativos por el cual los costes de constitución, mantenimiento y cotización de INBEST VIII en BME Growth deben ser asumidos por Assets II.

Derecho de Primera Oferta.

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

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

Con fecha 25 de abril de 2019 INREP firmó un Contrato de Gestión con Assets II.

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

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

- a. dirección y administración del vehículo de inversión y sus inversiones
- b. identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos.
- c. gestión de todo el patrimonio del vehículo de inversión y sus inversiones
- d. la formalización de contratos de préstamo con entidades financieras o con los propios accionistas
- e. ejecución de los proyectos de inversión y desinversión del vehículo de inversión y sus inversiones
- f. liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación del vehículo de inversión y de las sociedades participadas y distribución del haber resultante entre sus accionistas
- g. gestión de las relaciones del vehículo de inversión con los accionistas, con las sociedades participadas
- i. coordinación de la valoración de las Inversiones en caso de ser necesario, gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión del vehículo de inversión y de las sociedades participadas
- j. control de gestión de riesgos y activos y de cumplimiento de la normativa aplicable.
- k. supervisión del cumplimiento de las obligaciones legales y formales que les correspondan.
- l. establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con el vehículo de inversión y sus inversiones
- m. la determinación del momento de liquidación o venta del vehículo de inversión o de la transmisión de los activos en su conjunto.

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

- (i) por la capacidad de la Gestora de ofrecer alternativas de inversión
- (ii) por las decisiones adoptadas por el Comité de Inversión de cada SOCIMI inversora y sus Consejos de Administración; y
- (iii) por la capacidad de la Gestora de optimización de recursos en la gestión de los activos que le ha sido encomendada en virtud del Contrato de Gestión firmado

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

- Duración:

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

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

➤ Exclusividad:

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

➤ Penalización:

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

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

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

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

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

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST VIII, ascienden a la cantidad de 23.100.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 23.100.000 euros que suponen el 100% de lo comprometido.

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

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

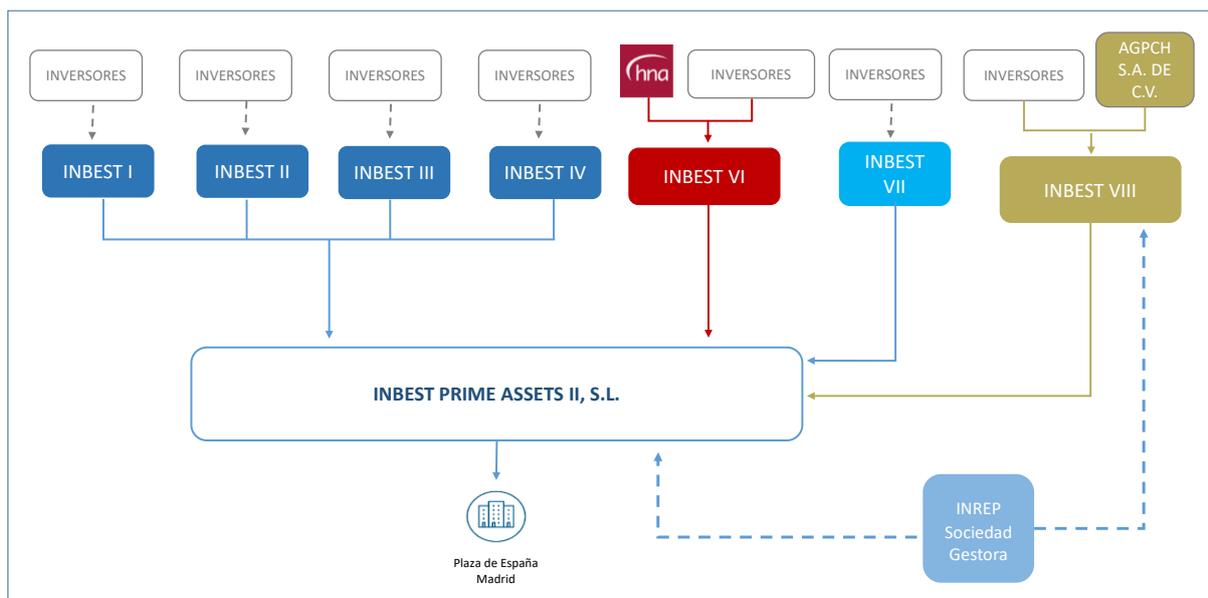
Asimismo, se establece que Assets II no invertirán más de un 15% de los compromisos totales en un determinado activo, salvo que una transacción que conlleve mayor concentración sea aprobada por los Comités de Inversión de los Socios. Finalmente, se establece que, salvo autorización de los Comités de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

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

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

De acuerdo al contrato de gestión formalizado la Fecha de Cierre Final será la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo por un importe equivalente a 215 millones de euros, esto fue a junio de 2021. A fecha del presente Documento se han captado fondos por 229,2 millones de euros.

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



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

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

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 las SOCIMIs inversoras. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 aprobaron la dispensa del

conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

- **Ana Granado Lapuente– Directora General**
- **Jorge Betegón Alonso– Director de Inversiones SOCIMIs**

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

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

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

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

Hipótesis asumidas:

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

Comisión de estructuración

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

Ejemplo:

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

Comisión de inversión

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

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST VIII, ascienden a la cantidad de 23.100.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 23.100.000 euros que suponen el 100% de lo comprometido.

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

Ejemplo:

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

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

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

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

Comisión de gestión

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

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

Ejemplo

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

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

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

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

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

Comisión de éxito

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

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

Ejemplo

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

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

- En primer lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, hasta que hayan recibido un importe igual a los Compromisos de Inversión desembolsados por cada accionista.
- En segundo lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, hasta que hayan recibido un importe equivalente al Retorno Preferente.
- En tercer lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, a prorrata de su participación, un 20% de las Distribuciones (véase Glosario de definiciones al inicio de este Documento) y un 80% a la Gestora en concepto de Comisión de Éxito hasta que la Gestora haya recibido un importe equivalente al 20% de los Beneficios Globales.
- En cuarto lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIS inversoras, a prorrata de su participación, un 80% de las Distribuciones y un 20% a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito

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

Comisiones (cifras en euros)	Assets II
Comisión de inversión 2018	527.968
Comisión de inversión 2019	900.326
Comisión de gestión 2020	4.186.216
Comisión de inversión 2020	1.493.089
Comisión de estructuración Plaza España (2020)	437.500
Otras comisiones 2020	971.608
	8.516.707

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

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

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

Activos de Assets II

Edificio España



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

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

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

Concretamente el edificio se ubica entre la Gran Vía y la Calle Princesa, enfrente de la Plaza de España, la cual es uno de los principales núcleos de la ciudad y constituye un lugar muy frecuentado, aunque actualmente se encuentra en obras. El Edificio España es el octavo edificio más alto de la capital española y conforma junto con el rascacielos vecino Torre de Madrid uno de los conjuntos arquitectónicos más importantes de la ciudad. Actualmente en dicho edificio se ubica el hotel Riu Plaza España, inaugurado en el verano de 2019. Es un edificio que destaca en la Plaza de España por su gran fachada simétrica de unos 150 metros de ancho revestida de piedra artificial. El edificio tiene 29 plantas por encima del nivel de la calle y la planta baja; bajo rasante cuenta con dos plantas sótano y una entreplanta (ésta última se encuentra entre la planta baja y el sótano 1, que en su parte izquierda se sitúa a nivel de calle). Se trata de un edificio (a día de hoy dividido en dos fincas registrales) que cuenta con

dos zonas diferenciadas espacialmente y por su uso: una zona destinada al hotel RIU y otra zona comercial que se desarrolla en las plantas inferiores sobre rasante (parte de la baja, primera y segunda), entreplanta de sótano 1, sótano 1 y sótano 2. Se establece que la zona comercial perteneciente a Assets II cuenta con una superficie total de 14.851 m² incluyendo los elementos comunes específicos y que la zona de usos privativo comercial comprende 13.923, 36 m².

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

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

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

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

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

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

Pólizas de seguros

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

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

Política de amortización de los inmuebles

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

La vida útil estimada de las construcciones es 80 años.

Valoración del activo inmobiliario

El activo inmobiliario propiedad de Assets II a la fecha del presente Documento, así como su valoración al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con el informe de valoración realizados por CBRE con fecha 10 de febrero de 2021 es el siguiente:

Activo	Tipología de activo	Valor de Mercado (€)	% sobre valor de mercado
Edificio España (Madrid)	Comercial	164.850.000	100%
Total Assets II		164.850.000	100%

El informe de valoración realizado por CBRE se encuentra adjunto a este Documento en el Anexo IV.

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

Tras analizar las condiciones específicas de cada activo y para determinar el valor de mercado del Activo Inmobiliario, CBRE han llevado a cabo una valoración mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” (en adelante “DFC”).

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

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

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

La valoración del activo arrendado se ha realizado basándose en las condiciones de los contratos de arrendamiento. Se ha considerado que se soportan los gastos comunes estimados del edificio y la parte proporcional del IBI durante los meses de vacío. Asimismo, se han estimado las rentas de mercado para el activo no arrendado o para los espacios que se liberan en los próximos ejercicios.

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

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

Activo	Población	Método de valoración	TIR	Rentabilidad inicial neta	Rentabilidad de salida
Plaza España	Madrid	DFC	5,75%	-4,74%	3,50%

Las principales hipótesis empleadas han sido:

- TIR: se ha estimado atendiendo al uso del activo y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas del inmueble analizado.
- Rentabilidad inicial neta o “Net Initial Yield”: resultado de dividir el NOI (“Net Operating Income”) del primer año del flujo de caja entre el valor bruto del activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.
- Rentabilidad de salida o “Exit Yield”: para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del “Cash Flow” con una rentabilidad de salida, o “Exit Yield”. La rentabilidad de salida, o “Exit Yield”, aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado basándose en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del “Cash Flow”.

- Coste adquisición: En las valoraciones se han descontado del valor bruto los costes de adquisición (compraventa) del activo, es decir, al valor bruto resultante de los cálculos se ha descontado el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (“IAJD”) correspondiente en cada Comunidad, los costes de notario y Registro, etc. De ese modo CBRE ha llegado al valor de mercado neto; esto es, el valor que se correspondería con la cuantía que pagaría un tercero por el activo, a lo que ese tercero tendría que sumar los impuestos y demás gastos de compraventa.
- Renta: Se ha estimado una renta en función de los actuales contratos de arrendamiento suscritos, teniendo en cuenta las particularidades de algunos de ellos, que han sido descritas en el apartado “Consideraciones especiales para algunos activos” a continuación. El valor de renta bruta estimada no refleja tanto los meses de carencia como los incrementos de renta por indexación a IPC u otros incentivos que puedan negociarse en futuros contratos.

Consideraciones especiales

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

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

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

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 20 de noviembre de 2020, 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 23 de noviembre de 2020 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2021 (véase Anexo I de este Documento). Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 23 de noviembre de 2020.

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

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

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

aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

- Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de mantenimiento en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en el punto anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho

gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

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

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

- El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias Sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.
- Existen reglas especiales para Sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento.

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

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

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

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

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

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

redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

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

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

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

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

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

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

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

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

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

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

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

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

con el país de residencia del inversor.

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

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar a la Administración Tributaria el importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

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

(a) *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “IP”)

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

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

A este respecto, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado prorrogó para

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

(a) *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

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

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

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

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

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

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

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

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

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

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

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

(a) *Inversor sujeto pasivo del IRPF*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

De acuerdo al Contrato de Inversión suscrito entre los accionistas, INBEST VI y la Gestora, los activos inmobiliarios objeto de inversión serán “*principalmente, inmuebles comerciales ubicados en los ejes comerciales más importantes de Madrid, Barcelona o principales ciudades secundarias de España. Estos activos podrán ser inversiones «de primera calidad» o «de valor añadido», que requieran una promoción y gestión especializada, con el fin de arrendar y/o posteriormente vender las unidades finales a terceros*”. Estaba previsto que se alcanzaran 215 millones de euros en diversas ampliaciones de capital entre las SOCIMIS inversoras siendo la captación de fondos a fecha del presente Documento de 229,2 millones de euros.

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

La Sociedad y el resto de los socios de Assets II, junto con la Gestora han acordado un periodo de Inversión de 3 años a contar desde la fecha de cierre final. De acuerdo al contrato formalizado la fecha de cierre final: significará el primero de los siguientes acontecimientos que tenga lugar: (i) la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo por un importe equivalente a 215 millones de euros; o (ii) veinticuatro (24) meses desde el 8 de febrero de 2020 (Fecha de Cierre Inicial), con independencia de los compromisos finalmente obtenidos de los Accionistas. La Sociedad estimó que la fecha de cierre final se produjese el 8 de febrero de 2020. Adicionalmente, se ha acordado que el periodo entre la inversión y la posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 10 años aproximadamente desde el inicio de actividades de la Sociedad (esto es, el 8 de febrero de 2028, aproximadamente).

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

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

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 se debe presentar una valoración independiente de las acciones de la Sociedad salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para

determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el Mercado.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna, puesto que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha realizado una serie de ampliaciones de capital todas al mismo precio unitario de un (1) euro por acción relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación, en concreto el 18 de diciembre de 2020 realizaron una ampliación de capital de 20.940.000 acciones por importe de 20.940.000 euros y el pasado 2 de junio de 2021 una última ampliación de 2.100.000 acciones por importe de 2.100.000 euros (véase apartado 2.4 de este Documento).

En ese sentido, con fecha 16 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el de un (1) euro por acción.

Valoración del activo inmobiliario

El informe de valoración del activo inmobiliario a 31 de diciembre de 2020 de Assets II realizado por CBRE con fecha 10 de febrero de 2021 se encuentra en el Anexo IV del presente Documento y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación. La valoración se ha llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) “Red Book”. El detalle del método de valoración empleado, así como las conclusiones alcanzadas por CBRE en su informe ha sido expuesto en el apartado 2.6.1 de este Documento.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

2.7.1 Estrategia

La Sociedad ha sido constituida con el fin de invertir, principalmente a través de su vehículo de inversión en los locales comerciales situados en el Edificio Plaza de España.

Las SOCIMIs inversoras han captado fondos por 229,2 millones de euros. Con el apalancamiento a largo plazo del vehículo de inversión se intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas, valorando también, en su caso, la posibilidad de utilizar instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés. A 30 de abril de 2021 Assets II presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de valor nominal de 85.778.739 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Corporativo del 52,03%. De los mencionados importes, la deuda adherida a los activos de Assets II asciende a 85.000.000 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 51,56%, sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios.

2.7.2 Ventajas competitivas

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

- Activo emblemático ubicado en Plaza de España de Madrid convirtiéndose en uno de los players de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido (“value added”) ya que son valores muy seguros, cuya exposición a las crisis cíclicas de la economía o el consumo en general es más limitada.
- Estrategia de gestión y comercialización activa basada en la creación de flagships con contratos de arrendamiento a largo plazo con operadores de primer nivel a fin de garantizar

altos niveles de ocupación, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido (retorno preferente establecido en el 7%).

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

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

- La contratación de la Gestora facilita a la Sociedad el acceso y la habilidad para aprovechar oportunidades de inversión que cumplan con la política de inversión de la Sociedad, proporcionando, por lo tanto, ventajas competitivas sobre otros potenciales inversores y gestores inmobiliarios. Además, la Sociedad considera que el marcado conocimiento y reputación de la Gestora en el mercado inmobiliario español permitirán a la Sociedad capitalizar las oportunidades que puedan presentarse.

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

A la fecha de elaboración del presente Documento INBEST VIII participa únicamente en el vehículo de inversión Assets II con domicilio social en la calle Serrano 57, planta 4ª, de Madrid. Esta sociedad es propietaria del activo descrito en el apartado 2.6.1 de este Documento. A la fecha de este Documento la Sociedad participa en el 22,33% del capital social de este vehículo de inversión.

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

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

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

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

Diversificación geográfica-

El único activo inmobiliario de Assets II se encuentra ubicado en España. En concreto, el activo se encuentra localizado en Madrid.

Clientes-

Con fecha 28 de mayo de 2021 Assets II ha formalizado contratos de arrendamiento de 20 años de duración con Grupo Inditex para el alquiler de más del 64% de la superficie comercial del activo y se espera devengar rentas en 2022. El resto de los locales están en comercialización, lo que disminuirá la concentración de ingresos con Grupo Inditex de forma significativa.

Proveedores / Acreedores-

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

A este respecto, los gastos asociados al Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y Assets II, representaban, del total de “Otros gastos de explotación” de Assets II, un 70% al 31 de diciembre de 2020. Véase apartado 2.6 para un detalle completo de todas las comisiones devengadas por la Gestora hasta la fecha de este Documento. Véase igualmente los apartados 2.12.1 y 2.13 para un desglose de esas comisiones y cómo las mismas se han registrado en los estados financieros de Assets II al 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

A fecha del presente Documento, el activo inmobiliario de Assets II tiene el certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2020 (que corresponde al periodo comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020), que se incorporan como Anexo II al presente Documento.

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fechas 12 de marzo de 2021, en el que no expresaron opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

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

Información financiera del ejercicio 2020

En el presente apartado se incorpora un resumen de la información financiera del periodo comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad, así como para el vehículo de inversión para los ejercicios 2019 y 2020.

INBEST VIII

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2020(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	20.980.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.980.000
ACTIVO CORRIENTE	27.047
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.891
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.329
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.827
TOTAL ACTIVO	21.007.047

(*) auditado

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

Con fecha 18 de diciembre de 2020 la Sociedad formalizó con Assets II un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita por éste con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.L. por importe de 20.980.000 euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% fijo anual más el importe en euros que habría correspondido a la Sociedad en concepto de dividendos si el importe del préstamo se hubiese invertido en acciones de la Sociedad. El importe del interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 11.329 euros.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2020(*)
PATRIMONIO NETO	20.848.687
FONDOS PROPIOS-	
Capital social	4.830.000
Reservas	16.163.833
Resultado del ejercicio	(145.146)
PASIVO CORRIENTE	158.360
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.360
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	21.007.047

(*) auditado

b) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad era de 4.830.000 euros y está representado por 21.000.000 de acciones con un valor nominal de 0,23 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismo derechos políticos y económicos (véase apartado 2.4.2).

c) Reservas

Con fecha 18 de diciembre de 2020 el accionista único aprobó una reducción de capital por importe de 16.170.000 euros mediante la reducción del valor nominal de las acciones existentes, con la finalidad de destinar dicho importe a la dotación de una reserva voluntaria. La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias los gastos relacionados con la Constitución de la Sociedad.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/12/2020(*)
Otros gastos de explotación	(159.133)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(159.133)
RESULTADO FINANCIERO	13.987
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(145.146)
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(145.146)

(*) auditado

d) Otros gastos de explotación

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

e) Resultado Financiero

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, los ingresos financieros registrados como consecuencia del crédito y préstamo que mantiene, ver apartado a).

ASSETS II

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

Assets II

Balance (Activo)

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

(*) auditado

a) Inversiones inmobiliarias

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

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Balance (Pasivo)

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

(*) auditado

d) Capital y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Reservas

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

f) Deudas a largo y corto plazo

El desglose es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

Ratios financieros

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

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCS D): A partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad deberá cumplir con un RCS D de, al menos, 1.20x, para cada periodo de cálculo.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por el vehículo de inversión puestos en relación con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.
- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Cuenta de pérdidas y ganancias

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

(*) auditado

i) Gastos de explotación

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

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

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

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

j) Amortización de las inversiones inmobiliarias

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

k) Resultado financiero

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

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

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

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 12 de marzo de 2021, en los que no expresaron opinión con salvedades, desfavorables o denegadas.

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

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } & 19 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 0 \\ \text{Efecto sobre la Sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 - 1 - (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } & 21,11 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 21,11 \times 10\% = 2,11 \\ \text{Efecto sobre la Sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi}' = 21,11 - 19 - 2,11 = 0 \end{aligned}$$

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

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

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

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

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

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

No aplica.

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

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

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

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

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

En euros	31/12/2020 (mes y 12 días)
Otros ingresos de explotación	-
Resultado de explotación (EBIT)	(159.133)
Deuda financiera neta/ (posición neta de tesorería)	(11.827)
Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio	-
Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%)	-

Las cifras correspondientes otros ingresos de explotación, así como el resultado de explotación (EBIT) al 31 de diciembre de 2020, han sido extraídas de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 que han sido auditadas por PwC.

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

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

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran en el vehículo de inversión donde la Sociedad participa:

Assets II

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

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

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

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

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

La información financiera de la Sociedad y del vehículo de inversión 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.

INBEST VIII

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
ACTIVO NO CORRIENTE	20.980.000	20.980.688
Inmovilizado intangible	-	688
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.980.000	20.980.000
ACTIVO CORRIENTE	27.047	347.688
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.891	19.557
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.329	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.827	328.131
TOTAL ACTIVO	21.007.047	21.328.376

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

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

A 30 de abril de 2021, la Sociedad ha cobrado los intereses financieros que se encontraban pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2020.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
PATRIMONIO NETO	20.848.687	20.866.635
FONDOS PROPIOS-		
Capital social	4.830.000	4.830.000
Reservas	16.163.833	16.016.333
Resultado del ejercicio	(145.146)	20.302
PASIVO CORRIENTE	158.360	461.741
Deudas a corto plazo	-	330.000
Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	-	66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	158.360	131.675
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	21.007.047	21.328.376

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

b) Fondos propios

El resultado del ejercicio 2020 ha sido aplicado al epígrafe de Reservas.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/12/2020(*)	31/04/2021(**)
Otros gastos de explotación	(159.133)	(13.499)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(159.133)	(13.499)
RESULTADO FINANCIERO	13.987	33.801
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(145.146)	20.302
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(145.146)	20.302

(*) auditado

(**) ni auditado ni revisado

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

ASSETS II

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(*)	31/04/2021(**)
Otros ingresos de explotación	54.887	433
Gastos de explotación	(6.110.509)	(1.024.106)
Amortización	(537.537)	(179.008)
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 159.637 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 a los ya descritos en los apartados 2.6 y 2.12 de este Documento.

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

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

Las principales inversiones de la Sociedad se encuentran en el vehículo de inversión. Los movimientos son los siguientes:

Assets II

	Euros			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01.01.2019	-	-	-	-
Adiciones	-	-	40.468.408	40.468.408
Valor contable a 31.12.2019	-	-	40.468.408	40.468.408
Adiciones/(Trasposos)	120.448.153	44.830.658	(40.468.408)	165.278.711
Amortización acumulada	-	(537.537)	-	(537.537)
Valor contable a 31.12.2020	120.448.153	44.293.121	-	164.741.174

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

Assets II ha finalizado la compraventa del citado inmueble con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 160.000.000 euros reclasificando el saldo a terrenos y construcciones por importe de 120.448.053 euros y 44.830.658 euros respectivamente. Assets II ha incluido como mayor valor del activo mejoras por importe de 1.785.718 euros, 1.200.000 euros que corresponden al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y 1.855.493 euros que corresponden con gastos asociados a la transacción. Asimismo, Assets II ha registrado como mayor valor del activo 437.500 euros correspondientes a la comisión de estructuración.

Hasta abril de 2021 la Sociedad ha incurrido en inversiones por importe de 235 miles de euros, correspondientes, fundamentalmente a Construcciones.

A la fecha del presente Documento la Sociedad y su vehículo de inversión tienen inversiones futuras comprometidas por importe de 5 millones de euros para las obras de reforma, división y adecuación de locales.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

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

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “Orden EHA/3050/2004”), una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”

Se considerarán significativas todas aquellas operaciones cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

A continuación, se presentan la cifra de negocios y patrimonio neto del ejercicio 2020 y del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2021. Asimismo, se presentan a continuación los umbrales que representarían el 1% de cada una de las variables mencionadas:

	Euros	
	30/04/2021(**)	31/12/2020(*)
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Patrimonio neto (PN)	20.868.635	20.848.687
1% INCN	-	-
1% PN	208.668	208.486

(*) auditado

(**) no auditado ni revisado

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantenía con sus accionistas significativos ningún tipo de contrato.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Dado que el uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es asimismo Presidente del Consejo de Administración de la Gestora y accionista de la misma, se incluyen a continuación todas las comisiones devengadas por la Gestora derivadas de los Contratos de Gestión firmados con Assets II a la fecha del presente Documento (importes sin I.V.A.):

Comisiones (cifras en euros)	Assets II
Comisión de inversión 2018	527.968
Comisión de inversión 2019	900.326
Comisión de gestión 2020	4.186.216
Comisión de inversión 2020	1.493.089
Comisión de estructuración Plaza España (2020)	437.500
Otras comisiones 2020	971.608
	8.516.707

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

A este respecto, es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la “comisión de gestión” y la “comisión de éxito” (esta última aún no devengada), mientras que el resto de las comisiones (“comisión de estructuración” y “comisión de inversión”) se registran en balance. Véase el apartado 2.12.1 para un desglose de la comisión de inversión y cómo la misma se ha registrado en los estados financieros de Assets II al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020.

Todas estas operaciones se han formalizado a precio de mercado

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo

Con fecha 18 de diciembre de 2020 la Sociedad formalizó con Assets II un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita por éste con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.L. por importe de 20.980.000 euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% fijo anual más el importe en euros que habría correspondido a la Sociedad en concepto de dividendos si el importe del préstamo se hubiese invertido en acciones de la Sociedad.

Todas estas operaciones se han formalizado a precio de mercado.

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

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, en relación con los requisitos de incorporación a BME Growth, se señala que las sociedades que en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2021 y 2022 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad). Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por la Gestora y aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 16 de junio de 2021.

Cifras en euros	2021	2022
Otros ingresos de explotación	210.000	60.000
Otros gastos de explotación	(60.000)	(60.000)
Amortización	(128)	(128)
RESULTADO DE EXPLOTACION	149.872	(128)
RESULTADO FINANCIERO	34.979	(50)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	184.851	(178)

La Sociedad no cuenta, a la fecha del presente Documento Informativo, con inversiones inmobiliarias de manera directa, se trata de una sociedad holding con participaciones en el vehículo de inversión que son los que realizan la actividad propiamente operativa.

Los ingresos de explotación recogen la remuneración de los contratos de asesoramiento inmobiliario descritos en el apartado 2.12.1 de este Documento. El incremento en el ejercicio 2021 se debe a que durante el ejercicio registraran unos ingresos de explotación a empresas del grupo por un importe estimado de 150.000 euros.

Por su parte, el epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge fundamentalmente honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, abogados, etc.).

Finalmente, el apartado “Resultado financiero” recoge fundamentalmente los ingresos financieros registrados como consecuencia del crédito que mantenía descrito en el apartado 2.12.1. Este crédito se ha capitalizado en 2021.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones realizadas para el vehículo de inversión para los años 2021 y 2022 (la información financiera prospectiva incluida en el presente

apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad):

Previsiones para Assets II:

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

- El epígrafe “ingresos de explotación” contempla una serie de rentas procedente de arrendamientos de los locales comerciales del edificio situado en Plaza de España (Madrid) que comenzarán a devengarse durante el ejercicio 2022.
- El epígrafe “Otros gastos de explotación” en 2021 y 2022 incluye los gastos de personal, los honorarios por servicios profesionales (auditores y asesores, fundamentalmente) y los costes operativos del activo. Adicional y principalmente, incluye los gastos de gestión derivados del contrato con la Gestora, de acuerdo a las comisiones preestablecidas contractualmente con dicha Gestora. En concreto, incluye aproximadamente 2,2 millones de euros en cada uno de los ejercicios 2021 y 2022

El epígrafe también incluye en 2021 y en 2022, 168.000 euros en concepto de honorarios por el asesoramiento inmobiliario prestado por cada uno de los Comités de Inversión de las SOCIMIS inversoras (a razón de 24.000 euros anuales por SOCIMI, véase apartado 2.12.1 del presente Documento).

Es necesario mencionar que la comisión de inversión no se ha proyectado como un gasto sino como un menor importe en fondos propios, dado que se asimila a una comisión de corretaje. Como se ha mencionado previamente en este Documento, se pretende captar fondos por valor de 215 millones de euros, esto es, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 215 millones de euros; si bien a fecha del presente Documento los Compromisos Totales alcanzados ascienden a 210,7 millones de euros. En principio, la comisión de inversión proyectada para 2021 y 2022 repartida dicha comisión entre Assets I y Assets II en función de los fondos que haya necesitado cada una para acometer sus respectivas inversiones. Así pues, de cara a realizar las proyecciones, la Sociedad ha estimado que el importe que le corresponde a Assets I del Compromiso de Inversión objetivo total (215 millones de euros) será aproximadamente de 103 millones de euros, y, por tanto, ha aplicado a dicho importe la comisión del 1,25%.

- El epígrafe “Amortizaciones” registra únicamente la dotación a la amortización de las construcciones sobre la base de la política de amortización de la Sociedad, consistente en una vida útil de 80 años:
- El epígrafe “Resultado financiero” registra el gasto financiero estimado por importe aproximado de 1.520.000 euros en 2021 y 1.400.000 euros en 2022 conforme a las condiciones de los contratos de financiación firmados por el préstamos sindicado que se

encuentran en vigor a la fecha del presente Documento y expuestos en el apartado 2.12.1. Adicionalmente recoge un gasto aproximado de 360.000 y 250.000 euros en 2021 y 2022 respectivamente devengados por las deudas con INBEST I, II, III, IV, VII, VIII y Assets I expuestos en el presente Documento en el apartado 2.12.1.

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

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC vigente, que son, a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera histórica de la Sociedad del ejercicio 2020, presentados en el apartado 2.12 de este Documento. Estas previsiones no han sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada, ni de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión son los siguientes:

- El contrato de arrendamiento actualmente suscrito y detallados en el apartado 2.6.1 de este Documento, así como la previsión de rentas futuras de los activos actualmente sin inquilino.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y que están completamente fuera de su influencia son los siguientes:

- La evolución del consumo en España y concretamente en Madrid que determinarán las rentas variables de los contratos suscritos en el edificio Plaza España.
- La evolución esperada de los tipos de interés de la financiación suscrita para la adquisición de los activos del vehículo de inversión.

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

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- El sector inmobiliario es un sector cíclico. La actual situación económica podría empezar a empeorar y ello conllevaría una reducción en la demanda de locales comerciales en las zonas “prime”.
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.
- Concentración geográfica de los activos inmobiliarios.
- Concentración de clientes.
- Riesgo de daños de los activos.

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información expuesta en el presente Documento antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya

que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

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

El Consejo de Administración, junto con la Gestora, han elaborado el plan de negocios de los ejercicios 2021 y 2022. Este plan de negocio ha sido aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración el 16 de junio de 2021, sirviendo como información para posibles inversores, permitiendo hacer seguimiento de su cumplimiento.

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

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

Los artículos 17 a 21 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. De dicha regulación cabe destacar:

ARTÍCULO 17º.- FORMAS DE ADMINISTRACIÓN.

La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de alguno de los órganos de administración siguientes:

- a) un (1) administrador único a quien corresponde el poder de representación de la Sociedad;*
- b) varios administradores solidarios, con un mínimo de dos (2) y un máximo de cinco (5), que actuarán individualmente, correspondiendo a cada uno de ellos el poder de representación de la Sociedad;*
- c) dos (2) administradores mancomunados, que actuarán conjuntamente. En este caso, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por los dos; o*
- d) un consejo de administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.*

El cargo de administrador tendrá una duración de seis (6) años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.

El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General.

Para ser Administrador no se exigirá la condición de accionista.

ARTÍCULO 18º.- RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Cuando la administración recaiga en un Consejo de Administración, el número de consejeros no podrá ser inferior a tres (3) ni superior a doce (12). Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de Consejeros dentro de los citados mínimo y máximo, así

como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos y que no habrán de ser necesariamente socios.

Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.

Si el Órgano de Administración de la Sociedad fuera un Consejo de Administración, y si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

El Consejo nombrará en su seno un Presidente y, en su caso, uno o más Vicepresidentes, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático que asegure la recepción por los consejeros. La convocatoria se dirigirá siempre personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco (5) días al de la fecha de la reunión. En caso de urgencia, el plazo de convocatoria será de 24 horas. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, siempre por otro consejero, un número de éstos que alcancen, como mínimo, la mayoría absoluta de los vocales. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, (2) dos Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por (3) tres miembros; (3) tres en uno de (5) cinco; (4) cuatro en uno de (7) siete; etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

Será válida la reunión sin necesidad de previa convocatoria cuando estando reunidos todos los miembros del Consejo decidan, por unanimidad, celebrar sesión. Corresponderá al Presidente o quien haga sus veces dirigir y ordenar los debates, fijar el orden de las intervenciones, así como las propuestas de resolución.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes o representados en la sesión. En caso de empate el Presidente tendrá voto decisorio.

Los acuerdos se consignarán en acta, que será aprobada por el propio consejo al final de la reunión o en la siguiente, y que será firmado por el Secretario de la Sesión, con el visto bueno de quien hubiera actuado como Presidente.

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo, podrá delegar todas o algunas de sus facultades de administración y representación -salvo las indelegables conforme a ley- en favor de uno o varios Consejeros-Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

Los acuerdos del Consejo podrán adoptarse por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, y quedarán constantes en acta, en los términos señalados en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil.

ARTÍCULO 19º.-CAPACIDAD.

No podrán ser nombrados Administradores quienes se hallen comprendidos en causas de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por la Ley 3/2015, de 30 de marzo y en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 20º. FACULTADES.

El Órgano de Administración se halla investido de las facultades más amplias para representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, así como para la dirección, ejecución y gestión de los asuntos y actividades de la misma, correspondiéndole la administración de sus bienes y patrimonio.

ARTÍCULO 21º.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.

El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.”

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros y un (1) Secretario no Consejero:

Nombre	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Ignacio Olascoaga Palacio	Presidente	18/12/2020	Presidente no ejecutivo
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)	Consejero	18/12/2020	Consejero Delegado
Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente	Consejero	18/12/2020	Consejero
Delia Izquierdo Esteban	Consejera	18/12/2020	Consejera
Cristobal Cotta Martínez de Azagra	Secretario	18/12/2020	Secretario no consejero

(*) Socio y Presidente de la Gestora

Como se establece en los Estatutos, la duración del cargo será de seis años.

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

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

2.18.2.1 Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

➤ **Ignacio Olascoaga Palacio**

Socio Fundador y Director de GPF Capital.

GPF Capital es un grupo de inversión privado que cuenta con más de 700 millones de euros bajo gestión para invertir a largo plazo en empresas de sectores que presentan oportunidades de consolidación y crecimiento.

Previamente fue Director de Inversiones en Corpfín Capital, Private Equity enfocado en invertir en PYMEs españolas.

Ignacio inició su carrera en el departamento de Fusiones y Adquisiciones de JP Morgan en Londres.

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por CUNEF.

➤ **Francisco Javier Basagoiti Miranda**

Francisco Javier fundó Corpfín Capital Real Estate Partners (CCREP) en 2008, empresa de la que es socio y presidente. Desde el 2008 hasta la fecha ha invertido y gestiona más de 1.000 millones de euros en más de 30 activos inmobiliarios. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. A lo largo de su carrera profesional ha desempeñado cargos directivos en las principales multinacionales inmobiliarias españolas (Inmobiliaria Bilbao - Grupo BBVA, Ferrovial, Centauro Viviendas o Martinsa Fadesa) habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de metros cuadrados de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas.

A la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Consejero Delegado de INBEST VIII y Presidente de los Consejos de Administración y/o consejero de INBEST I, II, III, IV, VI y VII. Adicionalmente es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora (70% de participación indirecta) y es administrador del vehículo de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su

accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST VIII (véase apartado 2.23.1.6 de este Documento).

Es asimismo presidente del Consejo de Administración de dos SOCIMIs cotizadas en el Mercado: Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a las SOCIMIs inversoras. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Asimismo, desde el pasado 13 de diciembre de 2020 es Presidente de ASOCIMI, asociación de reciente constitución, compuesta y gestionada exclusivamente por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs). Su vocación es dar a conocer el sector, acompañar a la administración pública en el desarrollo reglamentario de la Ley que regula su actividad y la del sector inmobiliario en general, así como promover las ventajas del vehículo para los inversores institucionales y particulares.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Master en Dirección Inmobiliaria.

➤ **Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente**

Socio Fundador y Director de GPF Capital.

GPF Capital es un grupo de inversión privado que cuenta con más de 700 millones de euros bajo gestión para invertir a largo plazo en empresas de sectores que presentan oportunidades de consolidación y crecimiento.

Previamente fue Director Ejecutivo de Goldman Sachs Private Equity enfocado en sus inversiones en España.

Lorenzo inició su carrera en Siemens AG y posteriormente en el departamento de M&A de JP Morgan.

Es Ingeniero de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid.

➤ **Delia Izquierdo Esteban**

Actualmente es Managing Director de Real Estate en GPF Capital, donde lidera la división inmobiliaria. Lleva 20 años en el sector inmobiliario en distintos puestos de portfolio manager, transaction manager y responsable de clientes en CBRE Global Investors y en ING Real Estate Investment Management. En estas gestoras, ha captado capital y ha invertido más de €1.700 millones en distintas tipologías de activos. Ha gestionado capital de grandes inversores internacionales como GIC – Gobierno de Singapur, APG, ATP o MN Services, entre otros. Al inicio de su carrera profesional pasó 5 años en Arthur Andersen donde fue Jefe de equipo de auditoría y de consultoría en la línea de estrategia.

Tiene una doble licenciatura en Ciencias Empresariales por la International School of Economics Rotterdam (Holanda) y el European Business Programme (Madrid, España).

➤ **Cristóbal Cotta Martínez de Azagra**

Cristóbal, socio de Cuatrecasas en la oficina de Madrid, especializado en refinanciaciones y reestructuraciones de compañías industriales, inmobiliarias, y LBOs habiendo participado en etapas que se producen en transacciones complejas de reorganización y reestructuración. Asimismo, también tiene una gran experiencia en asesorar a clientes en la financiación de proyectos (mediante PPP y PFI) de todo tipo de infraestructuras, energías renovables e inmobiliario, a través de estructuras simples y sindicadas (v.g., sale and lease back, operaciones fuera de balance).

Abogado recomendado por distintos anuarios jurídicos como IFLR, Best Lawyers y Legal 500 para las prácticas de Project Finance, Banking and Finance, Restructuring and Insolvency y Real Estate & Construction.

Es licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra.

La Sociedad declara, en relación a los administradores y principales directivos, que no tiene constancia sobre: i) condenas en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) inculpaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. No existen relaciones familiares entre los miembros del órgano de administración.

2.18.2.2. Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no presenta alta dirección. Esta función es ejercida con la Gestora. En este sentido, los recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones que han sido descritas previamente en el apartado 2.6 de este Documento, además del Presidente de la Sociedad Francisco Javier Basagoiti Miranda, son:

➤ **Ana Granado – Directora General**

Se incorporó a la compañía en diciembre de 2017 como Directora General de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, Empezó su carrera profesional en el departamento de Corporate Finance del Banco Santander y posteriormente se incorporó a Aguirre Newman, donde fue Directora del departamento de Corporate Finance. Antes de incorporarse a INREP, fue Directora del departamento de Real Estate en el área de Financial Advisory de Deloitte. Ana es miembro de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Deusto.

➤ **Jorge Betegón – Director de Inversiones SOCIMIs**

Cuenta con 10 años de experiencia. Se incorporó a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. en 2014 y desde 2018 es Director de Inversiones en Inbest Real Estate Management Partners, S.A. Anteriormente, trabajó en el departamento de Corporate Finance de Deloitte durante 3 años, formando parte del equipo de Real Estate e Infraestructuras.

Es licenciado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valladolid y en la actualidad está cursando un Executive Master in Business Administration en el IESE Business School.

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

El artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

“ARTÍCULO 21º.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.

El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.”

Durante los ejercicios 2019 y 2020 el Administrador Único de la Sociedad no recibió ninguna remuneración.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

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

A la fecha del presente Documento los miembros del Consejo de Administración, de gestión y alta dirección con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Ignacio Olascoaga Palacio	200.000	0,87%	-	0,87%
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)		-	0,45% (*)	0,45%
Delia Izquierdo Esteban	30.000	0,13%	-	0,13%
Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente	250.000	1,08%	-	1,08%
Cristóbal Cotta Martínez de Azagra	-	-	-	-

(*) Participación indirecta a través de CCREP

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

A la fecha del presente Documento los conflictos de interés se encuentran detallados en los apartados 1.3, 2.18.2.1 y 2.23 del presente Documento. En concreto estos conflictos de interés corresponden al miembro del Consejo de Administración D. Francisco Javier Basagoiti Miranda.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A fecha del presente Documento, la Sociedad no dispone de empleados directos.

El vehículo de inversión, a través de los cuales se realizan las inversiones en la Sociedad, cuenta con un empleado. El empleado de Assets II realiza tareas administrativas, principalmente.

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

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 28 accionistas (excluida la autocartera), detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 5%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
AGPCH, S.A. DE C.V.	21.000.000	90,91%	-	90,91%
27 accionistas minoritarios	2.000.000	8,66%	-	8,66%
Autocartera	100.000	0,43%	-	0,43%
	23.100.000	100%	-	100%

Cabe señalar que el accionista principal no tiene distintos derechos de voto que el resto de los accionistas. Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.21. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa suficiente, incluido un adecuado sistema de control interno de la información, que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En el Anexo V de este Documento se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información.

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos derivados de la actual situación económica, de la actividad de la Sociedad y que pudieran afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio del Emisor.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesto el Emisor. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, pudieran incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio del Emisor.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones del Emisor, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en un vehículo de inversión denominado Assets II. La restante participación en dicho vehículo de inversión es ostentada por otras SOCIMIs (Inbest I, II, III, IV, VI y VII), 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 VIII y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad (véase información detallada en el apartado 2.6 del presente Documento).

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

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

2.23.1.2. Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

El activo inmobiliario propiedad del vehículo de inversión se encuentra gestionados por la Gestora a través del correspondiente contrato de gestión detallados en el apartado 2.6 de este Documento. Uno de los miembros 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, su vehículo 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 VIII.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones del vehículo 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 VIII. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas del Contrato de Gestión entre la Gestora 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 II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que Assets II se han constituido con duración indefinida.

2.23.1.3. Riesgo asociado al COVID-19

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

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

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

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

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

Con el fin de mitigar futuras tensiones de liquidez, el vehículo de inversión ha suscrito 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.

La situación actual del activo inmobiliario propiedad de Assets II se describe en el apartado 2.6.1 de este Documento.

2.23.1.4. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad y su vehículo de inversión 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 VIII puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

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

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

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

2.23.1.6. Riesgos de conflicto de interés

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

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

- (iii) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión
- (iv) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 de este Documento es “el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III, IV, VI, VII y VIII los conflictos de interés relacionados con 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 VIII. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL

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

2.23.1.7. Riesgos vinculados a la retención de personal clave

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que D. Francisco Javier Basagoiti Miranda deje de participar activamente como promotor, impulsor y principal ejecutivo de la Sociedad. Respecto de los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos en que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tiene de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en las distintas sociedades y (iii) de los conocimientos que tiene sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida de la Sociedad, que en principio no está prevista, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

En el Contrato de Gestión que el vehículo de inversión ha formalizado con la Gestora se indica que ésta deberá notificar al Comité de Inversión de INBEST VIII la salida del ejecutivo clave en un plazo no superior a 3 días. A partir de ese momento, se suspendería el Periodo de Inversión. En el supuesto de que los accionistas de INBEST VIII no llegaran a un acuerdo para la sustitución del ejecutivo clave, podrán instruir a la Gestora para que en un plazo máximo de 6 meses busque una alternativa satisfactoria para los accionistas (emprender gestiones proactivas orientadas a la venta de la Sociedad, a la venta de las inversiones o designación de una sociedad gestora sustituta) que deberán adoptar la decisión por Acuerdo Ordinario de Accionistas.

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

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

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto de la Sociedad se encuentran fundamentalmente players del sector hostelería y textil de primer nivel que buscan crear 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 del vehículo de inversión para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a Assets II a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

No obstante lo anterior, INBEST VIII considera que todas estas posibles amenazas son en realidad oportunidades debido a la tipología de activos adquiridos. Se trata de amplios espacios comerciales (los denominados “flagships”) que ofrecen una experiencia adicional a la compra tradicional, espacios donde existe un área reservada a ubicar los artículos comprados online (espacio que en el pasado no se tendría en consideración) y que satisfacen las necesidades logísticas de los clientes

(tanto directas –recogida de producto comprado- como logística inversa –entrega de devoluciones), lo que hace que la localización de los mismos cobre (si cabe) más importancia.

2.23.1.9. Concentración del negocio en España

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

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 la comunidad autónoma donde opera el vehículo inversor (Madrid) o por condiciones económicas particulares de dichas comunidades autónomas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.23.1.10. Riesgos derivados de que los ingresos del vehículo de inversión procedan principalmente de un único cliente

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

En la medida que empiecen a comercializarse el resto de la superficie comercial y comiencen a generar rentas, el riesgo de concentración de rentas en un único cliente disminuirá.

2.23.1.11. Riesgo vinculado a la solvencia y liquidez de los clientes

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

En cualquier caso, Assets II cobrará por adelantado la mayor parte de las rentas para minimizar este impacto.

2.23.1.12. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de pago bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. No obstante, el arrendatario ha otorgado fianzas o avales en todos los activos, con lo que se pretende minimizar este riesgo.

2.23.1.13. Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realiza valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, bien por el transcurso del tiempo, por circunstancias del mercado inmobiliario español o bien por cualquier otro motivo, supondría necesariamente valorar de nuevo los mencionados activos inmobiliarios.

En este sentido debe considerarse la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran descensos en su valor por circunstancias ajenas al propio Emisor y, por consiguiente, originen un impacto negativo en el valor de la cartera inmobiliaria de los vehículos de inversión y, llegado el caso, en su propia situación patrimonial.

Por otro lado, en relación a los gastos de gestión y mantenimiento del activo, los expertos independientes han asumido sus propias hipótesis de mercado que difieren de las de la Sociedad. A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad en sus previsiones. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la Sociedad.

2.23.1.14. Riesgo de daños en los activos

Los activos inmobiliarios están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien el vehículo de inversión tiene contratados seguros en vigor, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, se tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración del vehículo de inversión y de la propia Sociedad.

2.23.1.15. Riesgo de incumplimiento de previsiones

La Sociedad ha realizado unas previsiones sobre la base de una serie de hipótesis de ingresos y gastos que podrían no cumplirse en el futuro. A su vez, este hecho podría afectar negativamente a la valoración de la misma.

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

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

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

2.23.2.1. Nivel de endeudamiento

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

A 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, a 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 II y por ende, a INBEST VIII.

Por último, como consecuencia del COVID 19 la Sociedad ha suscrito el acuerdo financiero que se describe en el Riesgo asociado a COVID 19.

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

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 sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets II está obligado a alcanzar los siguientes indicadores financieros:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): Assets II deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x desde el período comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets II (excluido el Tramo B del préstamo sindicado) más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario (superficie comercial del Edificio España). El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.
- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución del tramo A del préstamo sindicado más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

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

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

2.23.2.3. Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. A 30 de abril de 2021 Assets II presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 85.778.739 euros que devenga intereses variables referenciados a Euribor.

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

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

2.23.2.5. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte del activo inmobiliario del vehículo de inversión

A la fecha del presente Documento el activo inmobiliario propiedad de Assets II se encuentra hipotecado a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Assets II incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados pasarían a ser de su propiedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1. Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir a través del vehículo de inversión en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación del inmueble del vehículo de inversión como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

2.23.3.2. Competencia

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de INBEST VIII o de su vehículo de inversión pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo reducir las oportunidades de negocio del Emisor.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

2.23.3.3. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad, a través de su vehículo de inversión, quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a INBEST VIII a quedarse con activos inmobiliarios, a través del vehículo de inversión, más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez. La inversión en el segmento BME Growth es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado continuo. En consecuencia, puede ser difícil desinvertir una participación accionarial de la Sociedad. No obstante, como se describe en el apartado 3.8 del presente Documento, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

2.23.4.2. Recomendaciones de buen gobierno

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el segmento BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

Adicionalmente, la Sociedad no va a contar con consejeros independientes y los consejeros pueden tener intereses en otras sociedades, lo que puede derivar en posibles conflictos de interés.

2.23.4.3. Free float limitado

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 27 accionistas minoritarios (excluida la autocartera), todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, propietarios de 2.000.000 acciones, que representan un 8,66% del capital social de INBEST VIII con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2.000.000 euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

No obstante, para favorecer la liquidez de las acciones y dar cumplimiento a lo previsto en la Circular 1/2020, la Sociedad ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (véase apartado 3.8 del presente Documento), una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 100.000 euros considerando el precio de referencia por acción de un (1) euro.

2.23.4.4. Cobertura negativa de analistas

La falta de publicación de análisis bursátil sobre la Sociedad, o la publicación de análisis desfavorables sobre la Sociedad y/o el sector podrían causar una caída en el precio de la acción.

2.23.5. Riesgos fiscales

2.23.5.1. Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

La aplicación del régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 (tal y como han quedado descritos en el apartado 2.6.3 anterior).

Tal y como se describe en el mismo punto 2.6.3, la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

2.23.5.2. Supuestos puntuales de tributación superior al 0%

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

A este respecto, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los accionistas cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad (véase apartado 2.12.3 del presente Documento).

Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas cualificados. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

2.23.5.3. Tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

2.23.5.4. Distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, ésta debe distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas

consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI. En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta esta obligatoriedad de reparto de dividendos que afecta a la liquidez de la Sociedad, su fondo de maniobra y su capacidad de realizar nuevas inversiones.

Adicionalmente podría suceder que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos previstos de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez. Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que endeudarse de manera adicional, lo que incrementaría a su vez sus costes financieros y reduciría su capacidad actual de endeudamiento.

2.23.5.5. Riesgo fiscal derivado de la venta de activos

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (“Test de Rentas”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

2.23.5.6. Modificaciones en el Régimen Fiscal

La disposición final décimo octava del proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado, que presentó el gobierno para el ejercicio 2019, establecía una modificación de la fiscalidad del régimen SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. El proyecto de ley no fue aprobado y se convocaron elecciones generales. No obstante, en las negociaciones de los Presupuestos Generales del Estado del ejercicio 2021 se ha vuelto a poner encima de la mesa la posibilidad de modificar la Ley SOCIMI para adoptar una medida de la misma naturaleza. Tanto INBEST VIII como el vehículo de inversión tienen intención de repartir como dividendo el 100% del beneficio distribuible (una vez cumplidos los requisitos mercantiles), pero en caso de que no pudiera mantener esta política y la modificación legal entrara en vigor, la cuenta de pérdidas y ganancias se vería afectada por esta circunstancia reduciendo el beneficio neto de la Sociedad.

2.23.6. Otros riesgos

2.23.6.1. Cambios sustanciales en las leyes

La actividad de Assets II en las que la Sociedad participa en un 22,33% está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de

la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.6.2. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

El Emisor y su vehículo de inversión podrían estar expuestos a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por las mencionadas sociedades, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción de las actividades.

Si el Emisor o su vehículo de inversión fueran objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados y a la situación financiera de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

A la fecha del presente Documento, el capital social de la Sociedad es de cinco millones trescientos trece mil (5.313.000) euros y está representado por veintitrés millones cien mil (23.100.000) acciones nominativas, de veintitrés céntimos (0,23) de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

El Socio Único de la sociedad, el 28 de mayo de 2021, ejerciendo las competencias de la Junta General acordó solicitar la incorporación a negociación en BME Growth de la totalidad de las acciones representativas de su capital social y todas aquellas otras que se emitieran hasta la incorporación en BME Growth de las mismas.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

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

El objetivo del presente Documento es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, tal y como se recoge en el apartado 2.20 de este Documento.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 16 de junio de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento (23.100.000 acciones de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas) en 1 euro por acción, lo que supone un valor total de la Sociedad de veintitrés millones cien mil (23.100.000) euros.

En la fecha de este Documento, la Sociedad cuenta con 28 accionistas, de los que 27 (sin incluir autocartera) tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 5% de su capital social. De las 23.100.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 2.000.000 de acciones, cuyo valor estimado en base al precio de referencia fijado es de 1 euro.

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

El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos, entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

Derecho a participar en el reparto de dividendos

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las condiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital, sin que existan diferencias entre unas acciones y otras, al ser todas ellas ordinarias y de una única clase y serie.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.

Derechos de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, establece que podrán asistir a la Junta General cualesquiera accionistas, con independencia de cuál sea el número de acciones de que sean titulares, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no tenga la condición de accionista.

Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en cualquier aumento de capital con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo que la propia junta general de accionistas acuerde la supresión total o parcial exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en los artículos 308 y 417 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en el propio Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

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

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de los Estatutos Sociales: *“Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth”.*

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

De conformidad con el artículo 1.6 de la Circular 1/2020 de BME Growth, el accionista principal y los administradores se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

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

El Socio Único de la Sociedad, el fecha 28 de mayo de 2021 ejerciendo las competencias de la Junta General aprobó una nueva versión de los Estatutos Sociales de la misma, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias requeridas por BME Growth en cuanto a las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones (véase apartado 3.4 anterior), a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, y a la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (artículos 7, 8 y 9 de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

ARTÍCULO 8º.- COMUNICACIONES DE LOS ACCIONISTAS A LA SOCIEDAD.

Información de carácter fiscal

- a) *Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “Accionista Significativo” y la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*
- b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth

(...)

- g) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.*
- h) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en*

el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Growth

ARTÍCULO 9º.- EXCLUSIÓN EN EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión en el segmento de negociación en BME Growth de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en BME Growth.”

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

A continuación, se detallan algunos de los rasgos más reseñables del funcionamiento de la Junta General, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos Sociales:

ARTICULO 11.- JUNTA GENERAL

La competencia de las Juntas, sus clases, convocatorias y requisitos, derechos de asistencia, Junta Universal, representación y quórum de asistencia y derecho de información se regirá por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital completado por los siguientes artículos.

ARTICULO 12.- CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL

La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, sin perjuicio de los supuestos especiales previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

Convocatoria de Junta General

El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, necesariamente, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La Junta General deberá ser asimismo convocada por el Órgano de Administración, cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General y procediendo en la forma prevista en la Ley.

En cuanto a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o el Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.

Salvo que de manera imperativa se establezcan otros requisitos, la Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad. Sólo se reputará página web de la Sociedad aquella creada conforme a lo establecido en estos Estatutos y en la Ley de Sociedades de Capital. Hasta que la página web de la Sociedad esté debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el “Boletín Oficial del Registro Mercantil” y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

La convocatoria deberá realizarse con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta. En los supuestos de traslado del domicilio social al extranjero se estará, en primer lugar, a lo que determine el artículo 98 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y, en todo lo que no se oponga a dicha regulación, a lo establecido en los anteriores párrafos de este artículo.

La Junta General de celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda, al menos veinticuatro (24) horas. En todo caso se hará mención del derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas.

Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. Los administradores podrán ignorar notificaciones recibidas con posterioridad a dicho plazo. Si se recibiera una solicitud de complemento de convocatoria en los términos indicados en el párrafo anterior, dicho complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

Para toda clase de Juntas Generales de Accionistas, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, en la página web de la Sociedad, además de incluirse el citado anuncio y hacer referencia a todos los aspectos requeridos por Ley, se incluirán todos los documentos que legal, estatutariamente o en virtud de la normativa de BME Growth deban ponerse a disposición de los accionistas.

Constitución de la Junta General

Salvo que imperativamente se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados

posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente.

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.

Será posible asistir a la Junta General por medios electrónicos, telemáticos u otros medios de comunicación a distancia que garanticen debidamente la identidad de los accionistas, la efectividad de sus derechos y el correcto desarrollo de la Junta, siempre que así lo acuerde el Consejo de Administración. En particular, el Consejo de Administración podrá determinar que la celebración de la Junta sea de manera totalmente electrónica o telemática.

En caso de preverse la asistencia por medios electrónicos o telemáticos en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de constitución de la Junta General.

La Junta General Universal

No obstante, la Junta General quedará válidamente constituida, con el carácter de universal, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General. La Junta General Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional.

ARTICULO 13.- DERECHO DE INFORMACIÓN EN LA JUNTA GENERAL

Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los Administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los Administradores estarán obligados a facilitar la información, por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.

Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos de los accionistas, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas.

La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.

ARTICULO 14.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas, si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración podrá invitar a las Juntas Generales a los directivos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

ARTICULO 15.- MAYORIAS

En la Junta General, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; b) en la modificación de Estatutos Sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia, c) si imperativamente se establece la votación separada o d) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en estos estatutos.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías:

- a) Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.*
- b) Sin embargo, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%) bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco (25) por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta (50) por ciento.*

Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

ARTÍCULO 16º.- PRESIDENCIA.

La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario, que serán quienes lo sean del Consejo y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias y ajenas con que concurren. Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta General de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta y determinará si ésta puede entrar a considerar todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión, se dará lectura por el secretario de los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al Presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de las votaciones; efectuar asistido por el Secretario de la Junta General el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas; suspender temporalmente la Junta General, clausurarla; y, en general, todas las facultades incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

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

La Sociedad ha formalizado con fecha 16 de junio de 2021 un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, SA. (en adelante, el “Proveedor de Liquidez”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 5/2020 de BME Growth”) y su normativa de desarrollo.

El objeto de los contratos de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud

del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.000 euros a un precio de referencia de 1 euro por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

La finalidad de los fondos y acciones entregados será exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Nada que destacar.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

La Sociedad designó el 2 de febrero de 2021 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

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

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

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

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

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

CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 202 de Madrid, ha emitido el 10 de febrero de 2021 el informe de valoración del activo inmobiliario propiedad de Assets II a 31 de diciembre de 2020. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

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

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- CBRE Valuation Advisory, S.A. ha emitido el 10 de febrero de 2021 su informe de valoración del activo inmobiliario propiedad del vehículo de inversión a 31 de diciembre de 2020 que se adjuntan como Anexo IV del presente Documento.
- Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al Mercado y ha realizado la due dilligence legal.
- Deloitte Financial Advisory, S.L.U. ha realizado la due diligence financiera.

- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.
- Renta 4 Banco, S.A. ha sido designado como proveedor de liquidez.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020.

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

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA
(C/ Núñez de Balboa 116, 28006 Madrid)**

Comunicación de la opción por el régimen fiscal especial SOCIMI

D. Javier Basagoiti Miranda, mayor de edad, con **N.I.F. 05246808W**, en nombre y representación como Administrador Único de la sociedad **INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.**, provista de **N.I.F. A02812501**, y con domicilio fiscal en Madrid (28006), calle Serrano, número 57, 4ª planta (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que la Sociedad tiene por objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**").

SEGUNDO.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma.

TERCERO.- Que de conformidad con el párrafo anterior, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión del 20 de noviembre de 2020, acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo I**, certificación del acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

Forma parte del documento cuya
legitimación de firma/s consta en
mi Libro Indicador con el N° *1584 / 2020*



CUARTO.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 esta opción se comunica a la Administración Tributaria con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña, teniéndose por comunicada la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los períodos impositivos 2021 y sucesivos.

En Madrid, a 20 de noviembre de 2020.

D. Javier Basagoiti Miranda
INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.

YO, MANUEL GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, DOY FE. —

Que estimo legítima la firma y rúbrica que antecede de don **Francisco Javier BASAGOITI MIRANDA**, con DNI/NIF número 05.246.808-W, por cotejo con otra del mismo que figura en mi protocolo y de lo que dejo constancia en el Libro Indicador Sección Segunda de esta Notaría, con el número 1584. —

En Madrid, a veinte de noviembre de dos mil veinte.



pág. 2

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE754053442020

Fecha: 23-11-2020

Hora: 12:01:39

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: SOLICITUD ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A02812501

Nombre / Razón social: INBEST PRIME VIII INMUEBLES SA

Datos del Representante

NIF: B84606771

Nombre / Razón social: KPMG PROCEDIMIENTOS DIGITALES SL

Datos de contacto

Teléfono: 914583400

Correo electrónico: iortega@kpmg.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	INBEST VIII - Acogimiento Regimen SOCIMI.pdf	INBEST VIII ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI PDF	1345678	SHA-1	0E29730C0D96C46D088B F141F7122E88E103D8	F8DRCSLEXYEZ7KPK
2	18.11.2020 Copia escritura constitucion 2128-20.pdf	18.11.2020 COPIA ESCRITURA CONSTITUCION 2128 20 PDF	703584	SHA-1	36E3C0CB46363851700C5 83254342A7ADD0DA22	7XMC07KQ0WZUEW5T

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **8E39R5ZCPDST2QSV** en www.agencia tributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST VIII DEL 2020, JUNTO CON LOS
CORRESPONDIENTES INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

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

Al accionista único de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</p> <p>La Sociedad mantiene un crédito con empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 20.980 miles de euros, tal como se detalla en la nota 13 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 99% del total activo de la Sociedad.</p> <p>Como se indica en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, estos créditos se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.</p> <p>Asimismo, al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial.</p> <p>Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.</p> <p>Nos hemos centrado en esta área debido a los niveles significativos que suponen los créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y debido a los juicios y estimaciones significativos requeridos en la estimación de la pérdida por deterioro de valor.</p>	<p>Para los créditos registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de los mismos, tales como contratos y extractos bancarios.</p> <p>Adicionalmente, en relación a la evaluación de las correcciones valorativas, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de si existe evidencia objetiva de incobrabilidad. Obtención del modelo de descuento de flujos de caja estimados de la sociedad deudora y comprobación de la liquidez de la misma. Comprobación del valor patrimonial de la sociedad deudora y de su capacidad de pago. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

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.

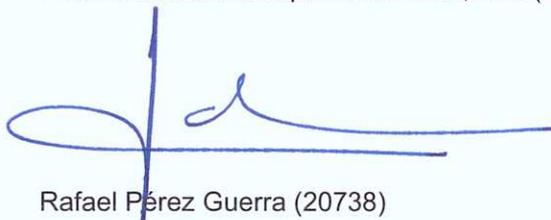
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

12 de marzo de 2021



Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.
(Sociedad unipersonal)

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020
y el 31 de diciembre de 2020



INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE
NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

Nota	Página
Balance	1
Cuenta de pérdidas y ganancias	2
Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
Estado de flujos de efectivo	5
Memoria de las cuentas anuales	6
1 Información general	6
2 Bases de presentación	8
3 Criterios contables	9
4 Gestión de riesgo financiero	12
5 Instrumentos financieros	14
6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15
7 Capital social	15
8 Reservas	16
9 Resultado del ejercicio	17
10 Débitos y partidas a pagar	17
11 Ingresos y gastos	18
12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	18
13 Otras operaciones con partes vinculadas	19
14 Contingencias	21
15 Consejo de Administración y Alta Dirección	21
16 Información sobre Medio Ambiente	23
17 Honorarios de auditores de cuentas	23
18 Hechos posteriores a cierre	23



INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2020
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo	5,13	20.980.000
Créditos a empresas		20.980.000
Total activo no corriente		20.980.000
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	3.891
Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.891
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	5,13	11.329
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	11.827
Total activo corriente		27.047
TOTAL ACTIVO		21.007.047
	Nota	A 31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS		
Capital social	7	4.830.000
Reservas	8	16.163.833
Resultado del ejercicio	9	(145.146)
TOTAL PATRIMONIO NETO		20.848.687
PASIVO CORRIENTE		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5,12	158.360
Acreeedores varios		157.415
Otras deudas con las Administraciones Públicas		945
Total pasivo corriente		158.360
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		21.007.047

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

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020**

(Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación		(159.133)
Servicios exteriores	11	(159.133)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(159.133)
Ingresos financieros	11	13.987
RESULTADO FINANCIERO		13.987
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(145.146)
Impuestos sobre beneficios	12	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	9	(145.146)

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

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020
Resultado del ejercicio		(145.146)
Gastos por ampliaciones de capital	7	(6.167)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(6.167)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(151.313)

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

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Capital (Nota 7)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	TOTAL
Saldo a 18 de noviembre de 2020	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(6.167)	(145.146)	(151.313)
Operaciones con Accionistas o propietarios	4.830.000	16.170.000	-	21.000.000
Aumentos de capital	21.000.000	-	-	21.000.000
Reducciones de capital	(16.170.000)	16.170.000	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	4.830.000	16.163.833	(145.146)	20.848.687

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

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020**

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(8.173)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(145.146)
Cambios en el capital corriente		136.973
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(3.891)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	152.193
- Otros activos corrientes		(11.329)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(20.980.000)
Pagos por inversiones		(20.980.000)
- Empresas del grupo y asociadas		(20.980.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		21.000.000
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		21.000.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	21.000.000
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		11.827
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	11.827

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

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. Información general

Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-02812501, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 18 de noviembre de 2020, número dos mil ciento veintiocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 141, asiento 625. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Corpin Capital Real Estate Partners, S.L.

A fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad pertenece al 100% a AGPCH, S.A. de C.V. tras haber realizado la compraventa de la totalidad de las acciones mediante escritura pública otorgada con fecha 18 de diciembre de 2020.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de 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.

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 23 de noviembre de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. No obstante, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley SOCIMI, dado que la Sociedad ha realizado la comunicación de su opción de acogerse al régimen SOCIMI dentro del plazo de los 3 meses previos a la finalización del periodo impositivo, el régimen SOCIMI será de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

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 VIII Inmuebles, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

No obstante, de acuerdo al art. 8 de la ley de SOCIMIS, dado que la Sociedad ha realizado la comunicación de su opción de acogerse al régimen SOCIMI dentro del plazo de los 3 meses previos a la finalización del periodo impositivo, el régimen SOCIMI será de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. En ese sentido, los requisitos de objeto social, obligación de inversión y negociación en un mercado regulado, así como la obligación de distribución de resultados, información y capital mínimo serán de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

Asimismo, la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIS permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. El Consejo de Administración considera que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 11 de marzo de 2021 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 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 comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al BME Growth en los próximos ejercicios en cumplimiento de los requisitos de la ley SOCIMI.

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación del Accionista único, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

Dentro de la valoración de las participaciones de las compañías del grupo y asociadas pueden existir plusvalías implícitas en las inversiones. La Sociedad realiza estimaciones periódicas de la recuperabilidad de las citadas inversiones en base a los planes de negocio actualizados de las sociedades participadas y en base a información comparable de mercado.

Impuesto sobre beneficios

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad.

Existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de el Consejo de Administración de la Sociedad.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Consejo de Administración con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios.

d) Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida a 18 de noviembre de 2020 por lo que ninguno de los estados ni notas de las presentes cuentas anuales presenta comparativo.

e) Empresa en funcionamiento

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

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.

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.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.7 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 al Accionista único de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por el Accionista único 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 14).

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés). El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:



INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo y deudores comerciales y éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del el Consejo de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, se estima que la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no cuenta con exposición a la deuda.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

e) 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.

f) 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 sus participadas a corto y a largo plazo. Es por ello que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos inmobiliarios.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, son considerados como activos refugio por los inversores.

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas tanto a nivel de aquellas sociedades con las que la Sociedad mantiene créditos. Desde el prisma de éstas, los flujos de caja no se han visto sustancialmente dañados debido a que, como se ha comentado más arriba, la generación de

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

rentas de sus inmuebles no ha cesado. Además, la financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España realizada en enero de 2020 incluye un periodo de carencia del principal de 2 años.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad han evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones del Consejo de Administración y la Dirección de Inbest podrían verse afectadas, si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

5. Instrumentos financieros

5.1. 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", es el siguiente:

	Euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	Total
	2020	2020
Inversiones en empresas de grupo (Nota 13)	20.980.000	20.980.000
Total activos financieros	20.980.000	20.980.000

	Euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
	2020	2020
Inversiones en empresas de grupo (Nota 13)	11.329	11.329
Total activos financieros	11.329	11.329

	Euros	
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Débitos y otros	Total
	2020	2020
Acreedores varios	157.415	157.415
Total pasivos financieros	157.415	157.415

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

5.2. Análisis por vencimiento

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

A 31 de diciembre de 2020:

Activos financieros					
2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 13)	11.329	-	-	20.980.000	20.991.329
	11.329	-	-	20.980.000	20.991.329

Pasivos financieros					
2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	157.415	-	-	-	157.415
	157.415	-	-	-	157.415

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros
	A 31 de diciembre de 2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.827
Total	11.827

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

7. Capital

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 18 de noviembre de 2020 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del Capital social, esto es 15.000 euros, por su entonces Accionista único, Corpin Capital Real Estate Partners, S.L., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, Corpin Capital Real Estate Partners, S.L. vendió y transmitió a AGPCH, S.A. de C.V. las acciones, desembolsando la Sociedad compradora la cantidad de 15.000 euros. En la misma fecha, el Accionista único, AGPCH, S.A. de C.V. decide desembolsar los desembolsos pendientes por un importe equivalente al 75% del valor nominal de las acciones, desembolsando así 45.000 euros.

Asimismo, con fecha 18 de diciembre, el Accionista único, aprobó ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 20.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, efectuando así un desembolso por importe 20.940.000 euros.

En la misma fecha fue aprobada por el Accionista único una reducción de capital por importe de 16.700.000 € mediante la reducción del valor nominal de las acciones existentes, con la finalidad de destinar dicho importe a la dotación de una reserva voluntaria.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Tras todo ello, a 31 de diciembre de 2020, el Capital social de la Sociedad es de 4.830.000 euros y está representado por 21.000.000 acciones con un valor nominal de 0,77 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

	<u>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>
Capital escriturado	4.830.000
Total	4.830.000

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participan en el Capital social son las siguientes:

	<u>31.12.2020</u>		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
AGPCH, S.A de C.V.	100%	-	100%
Total	100%	-	100%

8. Reservas

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Otras reservas:	
- Reservas voluntarias	16.163.833
	16.163.833

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad (Nota 7).

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020, no se ha dotado ninguna reserva legal.

9. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

<u>Euros</u>
<u>31 de diciembre de 2020</u>

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Base de reparto

Resultado del ejercicio	(145.146)
	<u>(145.146)</u>

Aplicación

Resultados negativos de ejercicios anteriores	(145.146)
	<u>(145.146)</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

10. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2020 es el que sigue:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente:	
- Acreedores varios	157.415
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	945
Total	<u>158.360</u>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<u>2020</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	10
Ratio de operaciones pagadas	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Importe
	(euros)
Total pagos realizados	7.399
Total pagos pendientes	-

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

11. Ingresos y gastos

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

a) Otros gastos de explotación:

	<u>Euros</u>
	<u>2020</u>
Servicios exteriores	
Servicios profesionales independientes	(159.133)
Total	(159.133)

a) Resultado financiero:

	<u>Euros</u>
	<u>2020</u>
Ingresos financieros	
- Por créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	13.987
Total	13.987

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	<u>Euros</u>		
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(145.146)	(145.146)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(145.146)	(145.146)

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020.

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

	<u>Euros</u>
	<u>2020</u>
Derechos de cobro	
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.891

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>3.891</u>
Obligaciones de pago	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	<u>945</u>
	<u>945</u>

13. 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>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>
Ingresos financieros	
Inbest Prime Assets II, S.L.	<u>13.987</u>
Total	<u>13.987</u>

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

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

	<u>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
Inbest Prime Assets II, S.L. (1)	<u>20.980.000</u>
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<u>20.980.000</u>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	
Inbest Prime Assets II, S.L.(1)	<u>11.329</u>
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<u>11.329</u>

(1) Con fecha 18 de diciembre de 2020, la Sociedad formalizó con Inbest Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita por ésta con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.L. por importe de 20.980.000 euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% fijo anual más el importe en euros que habría correspondido a la Sociedad en concepto de dividendos si el importe del préstamo se hubiese invertido en acciones de la Sociedad.

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 25 de abril de 2019 y 18 de diciembre de 2020, la sociedad 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 y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 18 de diciembre de 2020 se formalizó un Pacto de Socios que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI,

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. y la Sociedad en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. ha devengado y activado un importe de 437.500 euros como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias en relación con dicha comisión (2019: 0 euros).

Comisión de Inversión:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionistas de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 207 millones de euros (2019: 200 millones de euros).

Por este concepto la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. ha registrado 1.493.089 euros al 31 de diciembre de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 0 euros).

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión devengada a favor de la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets 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 II, S.L. registra en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, un gasto por importe de 4.186.216 euros (2019: 0 euros).

Comisión de Éxito:

En el marco del Acuerdo de Gestión arriba mencionado, queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

A 31 de diciembre de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. no ha devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que se establecen el contrato de gestión (2019: 0 euros).

14. Contingencias

Pasivos contingentes

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

La Sociedad y aquellas sociedades vinculadas con las que la misma mantiene créditos 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 2020 la sociedad deudora del crédito entre empresas del grupo, Inbest Prime Assets II, S.L., formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad y a Inbest Prime Assets II, S.L. como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para la Sociedad ni para su participada Inbest Prime Assets II, S.L. puesto que, de acuerdo al contrato de compraventa, el vendedor mantendría indemne a ésta última, como compradora de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

15. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución del órgano de administración y Alta dirección

Durante el ejercicio 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2020, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2020 no se han concedidos anticipos y créditos al Consejo de Administración, ni ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección.

Participaciones, cargos y actividades del Consejo de Administración

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.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.

16. 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.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio 2020 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 9.000 euros.

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

18. Hechos posteriores a cierres

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre.



INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al régimen SOCIMI en 2020, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es de 0 euros. Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 159.133 euros. La totalidad del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 159.133 euros.

El resultado financiero presenta un resultado positivo de 13.987 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 145.146 euros.

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene ninguna inversión en empresas del grupo y Asociadas.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Personal

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

Perspectivas para 2021

En 2021 la Sociedad seguirá la estrategia de inversión de las otras empresas relacionadas (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.), realizando inversiones en la participada de éstas (Inbest Prime Assets II, S.L.) u otras sociedades.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2021.

Investigación y desarrollo

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

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 10 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 de las cuentas anuales anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Acciones propias

La Sociedad no cuenta con acciones en propias a 31 de diciembre de 2020.

Acontencimientos significativos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2020 no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante distintos a los mencionados en las adjuntas cuentas anuales (ver Nota 19).

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Francisco Javier Basagoiti Miranda*

Consejero delegado



INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Ignacio Olascoaga Palacio

Presidente del Consejo de Administración



INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente

Consejero

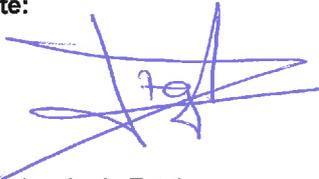


INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D.^a Delia Izquierdo Esteban

Consejera



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

Inbest Prime Assets II, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets II, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las Inversiones inmobiliarias en curso**

Tal y como se indica en la nota 5 de la memoria de cuentas anuales adjunta, las Inversiones inmobiliarias en curso corresponden a pagos como anticipos para la adquisición de Inversiones inmobiliarias. El importe registrado a 31 de diciembre de 2019 en el activo no corriente del balance adjunto por estos pagos asciende a 40.468 miles de euros.

Como se expresa en la nota 3.1 de la memoria de cuentas anuales adjunta, las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo, y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección realiza un análisis de deterioro, y en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos coste de ventas o valor en uso.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias en curso como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su magnitud y a que existe un riesgo inherente de juicios y estimaciones.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias en curso, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos, escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al importe de los mismos.

Comprobamos que el vencimiento considerado para cada anticipo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del efecto financiero a con el fin de evaluar su significatividad.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado si se han producido hechos específicos o cambios en el mercado que afecten a las inversiones inmobiliarias en curso desembolsados como anticipos en el ejercicio.

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 20 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de mayo de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06588
96,00 EUR

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

Inbest Prime Assets II, S.L.

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



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	10
4	Gestión de riesgo financiero	15
5	Inversiones inmobiliarias	16
6	Análisis Instrumentos financieros	18
7	Préstamos y partidas a cobrar	20
8	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
9	Capital y prima de emisión	21
10	Reservas	22
11	Resultado del ejercicio	22
12	Débitos y partidas a pagar	23
13	Ingresos y gastos	25
14	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	26
15	Contingencias	27
16	Administrador Único y otras retribuciones	28
17	Otras operaciones con partes vinculadas	29
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	33
19	Información sobre medio ambiente	33
20	Honorarios de auditoría	34
21	Hechos posteriores al cierre	34

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	5	40.468.408	-
Inversiones inmobiliarias en curso		40.468.408	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		40.468.408	-
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 7 y 17	94	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.547.170	505
Deudores, empresas del grupo y asociadas	6, 7 y 17	67.505	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	8.479.665	505
Inversiones financieras a corto plazo		2.392	-
Otros activos financieros	6 y 7	2.392	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	179.232	7.675
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.728.888	8.180
TOTAL ACTIVO		49.197.296	8.180
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
Capital	9	1.633.000	3.000
Prima de emisión	9	6.520.000	-
Reservas	10	(4.122)	(586)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(10.755)	-
Resultado del ejercicio	11	(445.291)	(10.755)
TOTAL PATRIMONIO NETO		7.692.832	(8.341)
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17	37.722.000	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		37.722.000	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	6 y 12	3.080.000	-
Deudas con entidades de crédito		3.080.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 12 y 17	11.294	10.007
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		691.170	6.514
Acreeedores varios	6 y 12	39.276	3.304
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas	6, 12 y 17	644.853	1.525
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	7.041	1.685
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.782.464	16.521
TOTAL PASIVO		3.782.464	16.521
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		49.197.296	8.180

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

	Nota	31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		62.594	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13	62.594	-
Gastos de personal		(52.421)	(5.545)
Sueldos, salarios y asimilados	13	(52.421)	(5.545)
Otros gastos de explotación		(165.410)	(5.201)
Servicios exteriores	13	(165.410)	(5.201)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(155.237)	(10.746)
Gastos financieros		(290.054)	(9)
RESULTADO FINANCIERO	13	(290.054)	(9)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(445.291)	(10.755)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(445.291)	(10.755)

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Nota	31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	(445.291)	(10.755)
Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos	10	(3.536)	(586)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(3.536)	(586)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(448.827)	(11.341)

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	TOTAL
Saldo a 13 de septiembre de 2018	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(586)	-	(10.755)	(11.341)
Operaciones con socios o propietarios	3.000	-	-	-	-	3.000
Aumentos de capital	3.000	-	-	-	-	3.000
Saldo a 31 de diciembre de 2018	3.000	-	(586)	-	(10.755)	(8.341)
Saldo a 1 de enero de 2019	3.000	-	(586)	-	(10.755)	(8.341)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(3.536)	-	(445.291)	(448.827)
Operaciones con socios o propietarios:	1.630.000	6.520.000	-	-	-	8.150.000
Aumentos de capital	1.630.000	6.520.000	-	-	-	8.150.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(10.755)	10.755	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(10.755)	10.755	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	7.692.832

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(8.306.013)	(4.739)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(445.291)	(10.755)
Ajustes del resultado:		290.054	9
- Gastos financieros	14	290.054	9
Cambios en el capital corriente:		(7.862.009)	6.007
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6 y 8	(8.546.665)	(507)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6 y 13	684.656	6.514
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(288.767)	-
- Pagos de intereses		(288.767)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(40.470.894)	-
Pagos por inversiones:		(40.470.894)	-
- Empresas del grupo y asociadas	6 y 18	(2.486)	-
Inmovilizado		(40.468.408)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		48.948.464	12.414
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		8.146.464	2.414
- Emisión de instrumentos de patrimonio	10	8.146.464	2.414
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		40.802.000	10.000
- Emisión:		37.722.000	10.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 18	37.722.000	10.000
- Devolución y amortización de:		3.080.000	-
- Deudas con entidades de crédito		3.080.000	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		171.557	7.675
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	7.675	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	179.232	7.675

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

1. Información general

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen SOCIMI

Inbest Prime Assets II, S.L. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. En el caso de las sub-SOCIMI, la sociedades han de estar completamente participadas por sociedades que cumplan con el régimen SOCIMI.
 4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, cuenta con un periodo de dos años desde el acogimiento al régimen para cumplir el mismo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. Estando las cuatro sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 9), siendo admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019.



7

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Administrador Único el 12 de mayo de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

d) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, mientras que el ejercicio 2018 corresponde al período iniciado el 13 de septiembre de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018. Por ello, no son comparativas.

e) Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 4.946.424 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era negativo de 8.341 euros).

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un período de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

3.2 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.3 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

3.4 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 6 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.8 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.10 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

3.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 15).

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (ver Nota 17). A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

f) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros	
	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01.01.2019	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable a 01.01.2019	-	-
Adiciones	40.468.408	40.468.408
Dotación para amortización	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo a 31.12.2019	40.468.408	40.468.408

El 31 de enero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente, por importe agregado de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presentaba estos pagos como "Inversiones inmobiliarias en curso".

Adicionalmente, el contrato de compraventa con fecha 31 de enero de 2019, recoge una cláusula específica sobre la responsabilidad de la parte Vendedora mediante la cual se establece que, si se produjera el incumplimiento del contrato por parte de esta como consecuencia de una sentencia estimatoria firme de la petición de demanda existente de un tercero, al cual se le obligaría a transmitirle la propiedad del inmueble, la parte Vendedora se obliga a reponer a Inbest Prime Assets II, S.L. el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la adquisición del inmueble ha sido totalmente completada y la escritura de compraventa ha sido elevada a pública con fecha 24 de enero de 2020 (Nota 21).

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	-	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(217.831)	-
	<u>(217.831)</u>	<u>-</u>

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), la Sociedad constituyó hipoteca con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 115 millones de euros con el cierre de la operación de adquisición del inmueble (Nota 21).

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

		Euros							
		Activos financieros a corto plazo							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos		Total	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7 y 17)		-	-	-	-	69.897	-	69.897	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17)		-	-	-	-	94	-	94	-
Total activos financieros		-	-	-	-	69.991	-	69.991	-

		Euros							
		Pasivos financieros a largo plazo							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos		Total	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)		-	-	-	-	37.722.000	-	37.722.000	-
Total pasivos financieros		-	-	-	-	37.722.000	-	37.722.000	-

		Euros							
		Pasivos financieros a corto plazo							
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Créditos		Total	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12 y 17)		3.080.000	-	-	-	684.129	4.829	3.764.129	4.829
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)		-	-	-	-	11.294	10.007	11.294	10.007
Total pasivos financieros		3.080.000	-	-	-	695.423	14.836	3.775.423	14.836

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

6.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2019

	Euros						Total
	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	94	-	-	-	-	-	94
	94	-	-	-	-	-	94
Inversiones financieras:							
Otros activos financieros	2.392	-	-	-	-	-	2.392
	2.392	-	-	-	-	-	2.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:							
Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	67.505	-	-	-	-	-	67.505
	67.505	-	-	-	-	-	67.505
	69.991	-	-	-	-	-	69.991

31 de diciembre de 2019

	Euros						Total
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	3.080.000	-	-	-	-	-	3.080.000
	3.080.000	-	-	-	-	-	3.080.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	11.294	-	-	-	-	37.722.000	37.733.294
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	39.276	-	-	-	-	-	39.276
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	644.853	-	-	-	-	-	644.853
	684.129	-	-	-	-	-	684.129
	3.775.423	-	-	-	-	37.722.000	41.497.423

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

31 de diciembre de 2018

	Euros						Total
	Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10.007	-	-	-	-	-	10.007
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	3.304	-	-	-	-	-	3.304
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	1.525	-	-	-	-	-	1.525
	4.829	-	-	-	-	-	4.829
	14.836	-	-	-	-	-	14.836

7. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	2019	2018
Corriente:		
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	94	-
Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	67.505	505
Otros activos financieros	2.392	-
	69.991	505

Del total de préstamos y partidas a cobrar a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2019 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2019.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	179.232	7.675
Total	179.232	7.675

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

9. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

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

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	1.633.000	3.000
Prima de emisión	6.520.000	-
Total	8.153.000	3.000

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 1.633.000 euros y 6.520.000 euros respectivamente, representado por 1.633.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	31.12.2019
			Total %
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	49,60%	-	49,60%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	20,82%	-	20,82%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	20,82%	-	20,82%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	8,76%	-	8,76%
Total	100,00%	-	100,00%

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

	31.12.2018		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	100,00%	-	100,00%
	100,00%	-	100,00%

10. Reservas

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

	Euros	
	2019	2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(4.122)	(586)
	(4.122)	(586)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 4.122 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital.

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha dotado ninguna reserva legal.

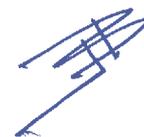
11. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(445.291)	(10.755)
	(445.291)	(10.755)
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(445.291)	(10.755)
	(445.291)	(10.755)

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

12. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	37.722.000	-
	37.722.000	-
Corriente:		
Préstamos con entidades de crédito	3.080.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	11.294	10.007
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	39.276	3.304
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 17)	644.853	1.525
	3.775.423	14.836
	41.497.423	14.836

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

2019	Deudas con entidades de crédito a Corto plazo	Vencimiento
Préstamo con Bankinter (1)	1.540.000	30/01/2020
Préstamo con Bankinter (2)	1.540.000	20/05/2020
	3.080.000	

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

(1) Con fecha 30 de enero de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. La póliza tenía como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2020, si bien la misma puede ser cancelada por cualquiera de las partes. La póliza tiene una comisión de apertura de 1,75% sobre el límite del préstamo y cuenta con gastos de formalización asociados. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por la adquisición del Edificio de Plaza de España. A fecha de formulación, la póliza de crédito ha sido totalmente amortizada.

(2) Con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. La póliza tiene como fecha de vencimiento el 20 de mayo de 2020, si bien la misma puede ser cancelada por cualquiera de las partes. La póliza tiene una comisión de apertura de 1,75% sobre el límite del préstamo y cuenta con gastos de formalización asociados. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por la adquisición del Edificio de Plaza de España.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

							2019
							Euros
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	3.080.000	-	-	-	-	-	3.080.000

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dipuestas.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	43
Ratio de operaciones pagadas	17	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	67
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	531.529	1.405
Total pagos pendientes	104	1.525

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

13. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación

El desglose de Otros ingresos de explotación

	Euros	
	2019	2018
Ingresos		
Refacturación de gastos	62.594	-
	62.594	-

b) Gastos de personal

	Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	(41.167)	(4.328)
Cargas sociales:	(11.254)	(1.217)
- Seguridad Social a cargo de la empresa	(10.935)	(1.217)
- Otras cargas sociales	(319)	-
	(52.421)	(5.545)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2019	2018
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	1
Total empleo medio	1	1

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1
	-	1	1
	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1
	-	1	1

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

c) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2019	2018
Servicios exteriores		
Arrendamientos y cánones	-	(1.260)
Servicios profesionales independientes	(156.419)	(3.937)
Servicios bancarios y similares	(145)	(4)
Suministros	(8.790)	-
Otros servicios	(57)	-
	(165.410)	(5.201)

d) Resultado financiero:

	Euros	
	2019	2018
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18)	(13.911)	(9)
- Por deudas con terceros	(276.143)	-
Total	(290.054)	(9)

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

2019	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(445.291)	(445.291)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(445.291)	(445.291)

2018	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(10.755)	(10.755)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(10.755)	(10.755)

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

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

A 31 de diciembre de 2019 los beneficios fiscales se calculan como los beneficios contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019 ni en 2018.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya 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, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2019 y 2018.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA(*)	8.479.665	505
	8.479.665	505
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(5.949)	(593)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.092)	(1.092)
	(7.041)	(1.685)

(*) Los saldos recogidos como derechos de cobro sobre la Hacienda Pública corresponden al IVA devengado y no cobrado proveniente de los anticipos llevados a cabo por la Sociedad para adquisición del Activo inmobiliario ubicado en Plaza de España (Nota 5).

15. Contingencias

Pasivos contingentes

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, existen tres procedimientos contra el antiguo propietario del edificio

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la Sociedad, formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno para Inbest Prime Assets II, S.L. puesto que, de acuerdo al contrato de compraventa, el vendedor mantendría indemne a ésta última, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente, quedando la parte vendedora obligada a reponer a Inbest Prime Assets II, S.L. el 30% del precio del contrato de compraventa (excluyendo el IVA) por el concepto de daños y perjuicios, así como de reintegrarle un importe equivalente al precio total de la compraventa.

16. Administrador Único y otras retribuciones

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

El Administrador Único de la Sociedad, y aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2019, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se han concedidos anticipos y créditos ni al Administrador Único de la Sociedad, ni a aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2019. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación a los mismos.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 17).

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

17. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros	
	2019	2018
Gastos Financieros		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	3.556	-
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	4.845	-
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	888	-
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	1.955	(9)
Inbest Prime Assets, S.L.	2.667	-
Total	13.911	(9)

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

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

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Corpfin Capital Retail Parks, S.A.	94	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	94	-
Deudores, empresas del grupo y asociadas:		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	67.505	-
Total cuentas corrientes deudoras	67.505	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	67.599	-

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

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

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1)	8.000.000	-
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	12.600.000	-
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1)	4.000.000	-
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	1.122.000	-
inbest Prime Assets, S.L. (3)	12.000.000	-
Total deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	37.722.000	-
Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1)	2.880	-
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	3.925	-
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1)	720	-
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	1.591	10.007
Inbest Prime Assets, S.L. (3)	2.178	-
Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11.294	10.007
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas		
inbest Prime Assets, S.L. (4)	644.853	-
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	1.525
Total cuentas corrientes acreedoras	644.853	1.525
Total deuda con empresas del grupo y asociadas	38.378.147	11.532

(1) El 23 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid (Nota 21), por importe solidario de 25.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2019, los saldos dispuestos bajo el marco de este contrato de préstamo son 8.000.000 euros con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 12.000.000 con Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., 4.000.000 euros con Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. y 1.000.000 euros con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 2.880 euros, 2.160 euros, 720 euros y 180 euros, respectivamente.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

(2) La Sociedad formalizó con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. el 25 de septiembre de 2019, el 5 de junio de 2019, el 25 de septiembre de 2019 y el 2 de octubre de 2018, respectivamente, una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades con saldos dispuestos bajo el marco de esta línea de crédito son Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. por importe de 600.000 euros e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. por importe de 122.000 euros. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 1.765 euros y 1.411 euros, respectivamente. Al cierre del ejercicio, el resto de sociedades no tiene ningún saldo dispuesto.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

Con fecha 24 de enero de 2020, Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a estas, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba la Sociedad.

(3) El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L., un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros vencerá en el día hábil siguiente a aquella en que la Sociedad hubiera obtenido de las Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A., carta de pago de sus obligaciones en virtud de dichos contratos. Sin perjuicio de lo anterior la Sociedad podrá amortizar el presente Préstamo Subordinado total o parcialmente siempre que se cumplan las condiciones previstas en el mismo y en el Contrato de Préstamo formalizado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. (Nota 21) .El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2019, el saldo dispuesto es de 12.000.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 2.178 euros.

(4) El 28 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L., un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por la Sociedad fueran íntegramente asumidos por Inbest Prime Assets II, S.L ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última sociedad. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 497.343 euros. Inbest Prime Assets, S.L. ha refacturado a la Sociedad un importe total de 147.510 euros correspondientes a gastos devengados en concepto de promoción de locales, asociados al inmueble adquirido por Inbest Prime Assets II, S.L. con fecha 24 de enero de 2020 (Nota 21).

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 25 de abril de 2019 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 25 de abril de 2019 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

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

a) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

b) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 127 millones de euros, siendo el compromiso objetivo 200 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

c) Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuido a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).

d) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo firmado el 25 de abril de 2019 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2018: 0 euros).



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresada en euros)

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

19. Información sobre medio ambiente

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

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 31.000 euros (2018: 6.000 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2019 ni 2018.

21. Hechos posteriores a cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Impacto del COVID-19

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Financiación e inversión

Con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. ha formalizado en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

Para la adquisición del mencionado Activo Inmobiliario, la Sociedad ha formalizado el 24 de enero de 2020 con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado por un importe de 115 millones de euros y vencimiento 24 de enero de 2027. Asimismo, la Sociedad ha constituido los siguientes contratos de garantías reales y de promesas de garantía real para asegurar el cumplimiento del mencionado préstamo sindicado:

- Un derecho real de hipoteca de primer rango para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo A del Préstamo Sindicado.
- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes (a excepción de la cuenta IVA) abiertas por Assets II para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.
- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso del saldo de la Cuenta IVA para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 28 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad registra otros ingresos de explotación por importe de 62.594 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 165.410 euros y en "Gasto de personal" por importe de 52.421 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 155.237 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 290.054 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 445.291 euros.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de compraventa sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía, 84, Madrid) por importe agregado de 160 millones de euros. A fecha de redacción de este informe de gestión, la adquisición del inmueble ha sido totalmente completada y la escritura de compraventa ha sido elevada a público.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Personal

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus socios, las deudas con entidades de crédito y distintas deudas con entidades del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

Perspectivas para 2020

Durante el ejercicio 2020, los ingresos procederán de las rentas percibidas de los activos en arrendamiento.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2019.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (ver Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2019).

Instrumentos financieros

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y la Nota 6 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

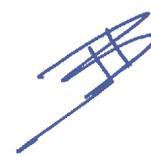
Participaciones propias

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2018.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Impacto del COVID-19

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Financiación e inversión

Con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. ha formalizado en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

Para la adquisición del mencionado Activo Inmobiliario, la Sociedad ha formalizado el 24 de enero de 2020 con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado por un importe de 115 millones de euros. Asimismo, la Sociedad ha constituido los siguientes contratos de garantías reales y de promesas de garantía real para asegurar el cumplimiento del mencionado préstamo sindicado:

- Un derecho real de hipoteca de primer rango para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo A del Préstamo Sindicado.
- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes (a excepción de la cuenta IVA) abiertas por Assets II para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.
- Un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso del saldo de la Cuenta IVA para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS II, S.L. con fecha 12 de mayo de 2020 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

Inbest Prime Assets II, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2020



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets II, S.L.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="276 454 785 483">Valoración de las Inversiones inmobiliarias</p> <p data-bbox="276 515 847 633">El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 164.741.174 euros.</p> <p data-bbox="276 665 855 844">La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria de las cuentas anuales adjunta.</p> <p data-bbox="276 875 850 994">La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.</p> <p data-bbox="276 1025 855 1294">Asimismo, de acuerdo con la nota 3.1. de la memoria de las cuentas anuales adjunta, cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso de los activos.</p> <p data-bbox="276 1326 826 1626">Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.</p> <p data-bbox="276 1657 842 1861">Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto, ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.</p>	<p data-bbox="882 515 1465 725">Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio como facturas y extractos bancarios.</p> <p data-bbox="882 757 1461 907">Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="882 938 1461 1599" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="882 938 1461 1088">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. <li data-bbox="882 1117 1461 1205">• Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada. <li data-bbox="882 1234 1461 1413">• Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. <li data-bbox="882 1442 1461 1599">• Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. <p data-bbox="882 1628 1442 1715">Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p data-bbox="882 1744 1461 1861">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 31 de diciembre de 2020, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 31 de diciembre de 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

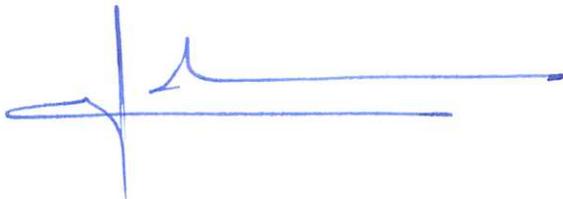
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de mayo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/11813

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Inbest Prime Assets II, S.L.

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



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Nota		<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
1	Información general	1
2	Bases de presentación	3
3	Criterios contables	5
4	Gestión de riesgo financiero	10
5	Inversiones inmobiliarias	12
6	Análisis Instrumentos financieros	13
7	Préstamos y partidas a cobrar	17
8	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
9	Capital y prima de emisión	17
10	Reservas	19
11	Resultado del ejercicio	20
12	Débitos y partidas a pagar	20
13	Ingresos y gastos	23
14	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	24
15	Contingencias	25
16	Administrador Único y otras retribuciones	26
17	Otras operaciones con partes vinculadas	27
18	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	31
19	Información sobre medio ambiente	32
20	Honorarios de auditoría	32
21	Hechos posteriores al cierre	32

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	5	164.741.174	40.468.408
Terrenos y construcciones		164.741.174	-
Inversiones inmobiliarias en curso		-	40.468.408
Inversiones financieras a largo plazo		166.667	-
Otros activos financieros		166.667	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		164.907.841	40.468.408
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 7 y 17	107	94
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.921.682	8.547.170
Deudores, empresas del grupo y asociadas	6, 7 y 17	66.414	67.505
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.855.268	8.479.665
Inversiones financieras a corto plazo		2.116	2.392
Otros activos financieros	6 y 7	2.116	2.392
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	5.864.348	179.232
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		7.788.253	8.728.888
TOTAL ACTIVO		172.696.094	49.197.296
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
Capital	9	11.097.221	1.633.000
Prima de emisión	9	44.376.886	6.520.000
Reservas	10	(2.939.080)	(4.122)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(456.046)	(10.755)
Resultado del ejercicio	11	(9.864.335)	(445.291)
TOTAL PATRIMONIO NETO		42.214.646	7.692.832
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		84.424.694	-
Deudas con entidades de crédito		84.258.027	-
Otros pasivos financieros		166.667	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		42.502.000	37.722.000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		126.926.694	37.722.000
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	6 y 12	-	3.080.000
Deudas con entidades de crédito		-	3.080.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6,12 y 17	630.444	11.294
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.924.310	691.170
Acreeedores varios	6 y 12	1.546.046	39.276
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6,12 y 17	1.330.021	644.853
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	48.243	7.041
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.554.754	3.782.464
TOTAL PASIVO		130.481.448	41.504.464
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		172.696.094	49.197.296

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		54.887	62.594
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13	54.887	62.594
Gastos de personal		(48.979)	(52.421)
Sueldos, salarios y asimilados	13	(48.979)	(52.421)
Otros gastos de explotación		(6.061.530)	(165.410)
Servicios exteriores	13	(6.061.530)	(165.410)
Amortización del inmovilizado		(537.537)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6.593.159)	(155.237)
Gastos financieros		(3.271.176)	(290.054)
RESULTADO FINANCIERO	13	(3.271.176)	(290.054)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(9.864.335)	(445.291)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(9.864.335)	(445.291)

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

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

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	(9.864.335)	(445.291)
Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos	10	(2.934.958)	(3.536)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(2.934.958)	(3.536)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(12.799.293)	(448.827)

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INVEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

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

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	3.000	-	(586)	-	(10.755)	(8.341)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(3.536)	-	(445.291)	(448.827)
Operaciones con socios o propietarios	1.630.000	6.520.000	-	-	-	8.150.000
Aumentos de capital	1.630.000	6.520.000	-	-	-	8.150.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(10.755)	10.755	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(10.755)	10.755	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	7.692.832
Saldo a 1 de enero de 2020	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	7.692.832
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(2.934.958)	-	(9.864.335)	(12.799.293)
Operaciones con socios o propietarios:	9.464.221	37.856.886	-	-	-	47.321.107
Aumentos de capital	9.464.221	37.856.886	-	-	-	47.321.107
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(445.291)	445.291	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(445.291)	445.291	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	11.097.221	44.376.886	(2.939.080)	(456.046)	(9.864.335)	42.214.646

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

	Nota	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(7.484.319)	(8.306.013)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	14	(9.864.335)	(445.291)
Ajustes del resultado:		3.808.713	290.054
- Amortización	5	537.537	-
- Gastos financieros	14	3.271.176	290.054
Cambios en el capital corriente:		144.003	(7.862.009)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6 y 8	6.566.951	(8.546.665)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6 y 13	(6.422.948)	684.656
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.572.699)	(288.767)
- Pagos de intereses		(1.572.699)	(288.767)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(119.531.592)	(40.470.894)
Pagos por inversiones:		(119.531.592)	(40.470.894)
- Empresas del grupo y asociadas	6 y 18	-	(2.486)
- Inversiones inmobiliarias	5	(119.531.592)	(40.468.408)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		132.701.027	48.948.464
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		11.623.000	8.146.464
- Emisión de instrumentos de patrimonio	10	11.623.000	8.146.464
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		121.078.027	40.802.000
- Emisión:		174.859.904	40.802.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 18	60.180.000	37.722.000
- Deudas con entidades de crédito	12	114.679.904	3.080.000
- Devolución y amortización de:		(53.781.877)	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 18	(20.000.000)	-
- Deudas con entidades de crédito	12	(33.781.877)	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		5.685.116	171.557
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	179.232	7.675
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	5.864.348	179.232

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen SOCIMI

Inbest Prime Assets II, S.L. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. En el caso de las sub-SOCIMI, la sociedades han de estar completamente participadas por sociedades que cumplan con el régimen SOCIMI.
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. Estando las cuatro sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 9), siendo admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

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

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

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

d) Comparación de la información

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

e) Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 4.233.499 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era positivo de 4.946.424 euros).

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

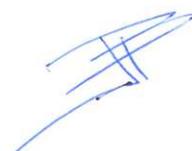
Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

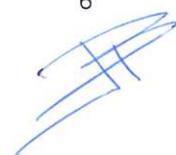
Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

3.2 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

3.3 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

3.4 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 6 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.8 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.10 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

3.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 15).

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (ver Nota 17). A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. Los factores principales que se han tenido en cuenta para determinar la no existencia de indicios de problemas de liquidez son: la posición de la caja, el fondo de maniobra positivo por importe de 4.233.499 euros y el aumento de la valoración del inmueble realizada por un experto independiente en relación con el ejercicio anterior.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

f) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

g) Otros riesgos

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

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

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

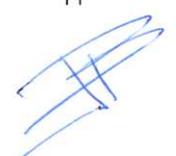
El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia.

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas a nivel Sociedad. La financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España realizada en enero de 2020 incluye un periodo de carencia del principal de 2 años y una dotación al fondo de reserva de un año.

El Administrador Único de la Sociedad ha evaluado que no existen indicios de problemas de liquidez considerando los siguientes factores: la posición de la caja, el fondo de maniobra positivo por importe de 4.233.499 euros y el aumento de la valoración del inmueble realizada por un experto independiente en relación con el ejercicio anterior.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones de los Administradores y la Dirección de Inbest podría verse afectado, si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

				Euros
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01.01.2019	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable a 01.01.2019	-	-	-	-
Adiciones	-	-	40.468.408	40.468.408
Dotación para amortización	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2019	-	-	40.468.408	40.468.408
Coste	-	-	40.468.408	40.468.408
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable a 01.01.2020	-	-	40.468.408	40.468.408
Adiciones	120.448.053	44.830.658	-	165.278.711
Otros movimientos	-	-	(40.468.408)	(40.468.408)
Dotación para amortización	-	(537.537)	-	(537.537)
Saldo a 31.12.2020	120.448.053	44.293.121	-	164.741.174
Coste	120.448.053	44.830.658	-	165.278.711
Amortización acumulada	-	(537.537)	-	(537.537)
Valor contable a 31.12.2020	120.448.053	44.293.121	-	164.741.174

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía firmado un compromiso de adquisición sobre la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), por importe agregado de 160 millones de euros. Para ello, la Sociedad realizó varios pagos como anticipo del precio final de compraventa por importe de 40 millones de euros, según indican las cláusulas del contrato de compraventa firmado el 31 de enero de 2019 y su posterior adenda firmada el 27 de diciembre de 2019.

La Sociedad ha finalizado la compraventa del citado inmueble con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 160.000.000 de euros reclasificando el saldo a terrenos y construcciones por importe de 120.448.053 euros y 44.830.658 euros respectivamente. La Sociedad ha incluido como mayor valor del activo mejoras por importe de 1.785.718 euros, 1.200.000 euros que corresponden con el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y 1.855.493 euros que corresponden con gastos asociados a la transacción. Asimismo, la sociedad ha registrado como mayor valor del activo 437.500 euros correspondientes a la comisión de estructuración (Nota 17).

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	-	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(6.648.046)	(217.831)
	(6.648.046)	(217.831)

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid), la Sociedad suscribió un préstamo sindicado con garantía hipotecaria con fecha 24 de enero de 2020 por importe de 115 millones de euros con el cierre de la operación de adquisición del inmueble (Nota 12). Al 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de amortizar asciende a 85 millones de euros.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7 y 17)	68.530	69.897	68.530	69.897
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	107	94	107	94
Total activos financieros	68.637	69.991	68.637	69.991

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7 y 17)	166.667	-	166.667	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	-
Total activos financieros	166.667	-	166.667	-

	Euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 12 y 17)	-	3.080.000	1.546.046	684.129	1.546.046	3.764.129
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	1.960.465	11.294	1.960.465	11.294
Total pasivos financieros	-	3.080.000	3.506.511	695.423	3.506.511	3.775.423

	Euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Préstamos y partidas a pagar (Nota 7 y 17)	84.258.027	-	166.667	-	84.424.694	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	42.502.000	37.722.000	42.502.000	37.722.000
Total pasivos financieros	84.258.027	-	42.668.667	37.722.000	126.926.694	37.722.000

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

6.2 Análisis por vencimientos

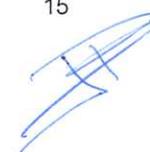
Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2020

	Euros						Total
	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	107	-	-	-	-	-	107
	107	-	-	-	-	-	107
Inversiones financieras:							
Otros activos financieros	2.116	-	-	-	-	166.667	168.783
	2.116	-	-	-	-	166.667	168.783
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:							
Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	66.414	-	-	-	-	-	66.414
	66.414	-	-	-	-	-	66.414
	68.637	-	-	-	-	166.667	235.304

31 de diciembre de 2020

	Euros						Total
	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	-	2.883.606	2.490.638	2.993.051	3.391.846	72.498.886	84.258.027
	-	2.883.606	2.490.638	2.993.051	3.391.846	72.498.886	84.258.027
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	630.444	-	-	-	-	42.502.000	43.132.444
Inversiones financieras:							
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	166.667	166.667
	-	-	-	-	-	166.667	166.667
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	1.546.046	-	-	-	-	-	1.546.046
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	1.330.021	-	-	-	-	-	1.330.021
	2.876.067	-	-	-	-	-	2.876.067
	3.506.511	2.883.606	2.490.638	2.993.051	3.391.846	115.167.553	130.433.205



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

31 de diciembre de 2019

	Euros						
	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	94	-	-	-	-	-	94
	94	-	-	-	-	-	94
Inversiones financieras:							
Otros activos financieros	2.392	-	-	-	-	-	2.392
	2.392	-	-	-	-	-	2.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:							
Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	67.505	-	-	-	-	-	67.505
	67.505	-	-	-	-	-	67.505
	69.991	-	-	-	-	-	69.991

31 de diciembre de 2019

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	3.080.000	-	-	-	-	-	3.080.000
	3.080.000	-	-	-	-	-	3.080.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	11.294	-	-	-	-	37.722.000	37.733.294
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	39.276	-	-	-	-	-	39.276
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	644.853	-	-	-	-	-	644.853
	684.129	-	-	-	-	-	684.129
	3.775.423	-	-	-	-	37.722.000	41.497.423



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

7. Préstamos y partidas a cobrar

	Euros	
	2020	2019
No corriente:		
Otros activos financieros	166.667	-
	166.667	-
Corriente:		
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	107	94
Deudores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	66.414	67.505
Otros activos financieros	2.116	2.392
	68.637	69.991

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2020 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2020.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.864.348	179.232
Total	5.864.348	179.232

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

9. Capital y prima de emisión

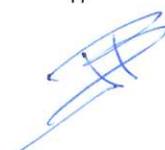
a) Capital

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

2020

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 6.815.780 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 27.263.121 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 34.078.901 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con estas a la fecha (ver Nota 18).

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Socios acordó ampliar el capital social por importe de 220.000 euros, mediante la emisión de 220.000 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro, y con una prima de emisión total de 880.000 euros, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 1.100.000 euros.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante la creación de 323.841 participaciones sociales de valor nominal 1 euro, con una prima de emisión total de 1.295.365 euros (4 euros por cada participación social). En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 1.619.206 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con esta a la fecha (ver Nota 18).

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

2019

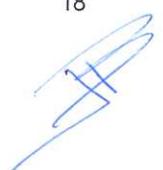
La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, Inbest Prime Inmuebles IV SOCIMI, S.A. poseía el total de 3.000 participaciones sociales del capital emitido por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

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

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

	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Capital escriturado	11.097.221	1.633.000
Prima de emisión	44.376.886	6.520.000
Total	55.474.107	8.153.000

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



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

Entidad	31.12.2020		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	31,46%	-	31,46%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	30,67%	-	30,67%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	14,69%	-	14,69%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	23,18%	-	23,18%
Total	100,00%	-	100,00%

Entidad	31.12.2019		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	49,60%	-	49,60%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	20,82%	-	20,82%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	20,82%	-	20,82%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	8,76%	-	8,76%
Total	100,00%	-	100,00%

10. Reservas

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

	Euros	
	2020	2019
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(2.939.080)	(4.122)
	(2.939.080)	(4.122)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 13.574 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital. Asimismo, la Sociedad ha registrado como menores reservas 1.493.089 euros correspondiente a la comisión de inversión.

Adicionalmente, se ha registrado la refacturación de Inbest Prime Assets, S.L. en concepto de comisión de inversión del ejercicio 2018 y 2019 por importe de 1.428.295 euros de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets, S.L. y la Sociedad (Nota 17).

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se ha todado ninguna reserva legal.

11. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>Euros</u> <u>2019</u>
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(9.864.335)	(445.291)
	<u>(9.864.335)</u>	<u>(445.291)</u>
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(9.864.335)	(445.291)
	<u>(9.864.335)</u>	<u>(445.291)</u>

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

12. Débitos y partidas a pagar

	<u>2020</u>	<u>Euros</u> <u>2019</u>
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	84.258.027	-
Otros pasivos financieros	166.667	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	42.502.000	37.722.000
	<u>126.926.694</u>	<u>37.722.000</u>
Corriente:		
Préstamos con entidades de crédito	-	3.080.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	630.444	11.294
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.546.046	39.276
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 17)	1.330.021	644.853
	<u>3.506.511</u>	<u>3.775.423</u>
	<u>130.433.205</u>	<u>41.497.423</u>

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

2020	Deudas con entidades de crédito a Largo plazo	Deudas con entidades de crédito a Corto plazo
Préstamo con Banco Santander, BBVA y Sabadell (1)	82.699.217	-
Préstamo con BBVA (2)	1.558.810	-
	84.258.027	-

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

(1) Con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad suscribió Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio España. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020 asciende a 85.000.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 0 euros. Figura valorado en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 82.699.217 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,77% para el tramo A y un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,60% para el tramo B.

(2) Con fecha 18 de junio de 2020, la Sociedad firmó una póliza de crédito con BBVA por importe máximo de 2.000.000 euros. La póliza tiene como fecha de vencimiento el 18 de junio de 2022, si bien la misma puede ser cancelada por la acreditada en cualquier momento. La póliza tiene una comisión de apertura de 1% sobre el límite del préstamo. La finalidad de la póliza es financiar los pagos de las obligaciones de IVA devengadas por las obras de rehabilitación del Edificio de Plaza de España.

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	2020						
	Euros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	-	2.727.560	1.664.895	2.089.300	2.904.450	77.172.605	86.558.810

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2019 era siguiente:

							2019
							Euros
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	3.080.000	-	-	-	-	-	3.080.000

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dispuestas.

c) Ratios financieros

El contrato suscrito con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1.20x, para cada periodo de cálculo.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.
- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

La Sociedad cumple con todos los ratios exigidos al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	17
Ratio de operaciones pagadas	5	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	59	4
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	9.258.977	531.529
Total pagos pendientes	227.656	104

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

13. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación

El desglose de Otros ingresos de explotación

	Euros	
	2020	2019
Ingresos		
Refacturación de gastos	54.887	62.594
	54.887	62.594

b) Gastos de personal

	Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	(38.000)	(41.167)
Cargas sociales:	(10.979)	(11.254)
- Seguridad Social a cargo de la empresa	(10.689)	(10.935)
- Otras cargas sociales	(290)	(319)
	(48.979)	(52.421)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2020	2019
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	1
Total empleo medio	1	1

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1
	-	1	1
	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1
	-	1	1

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

c) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2020	2019
Servicios exteriores		
Servicios profesionales independientes	(5.631.165)	(156.419)
Servicios bancarios y similares	(776)	(145)
Suministros	(35.568)	(8.790)
Otros servicios	(394.021)	(57)
	(6.061.530)	(165.411)

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 5.174.015 euros (2019: 0 euros) por los gastos devengados a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 25 de abril de 2019 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 17).

d) Resultado financiero:

	Euros	
	2020	2019
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18)	(1.132.645)	(13.911)
- Por deudas con terceros	(2.138.531)	(276.143)
Total	(3.271.176)	(290.054)

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

2020	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(9.864.335)	(9.864.335)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(9.864.335)	(9.864.335)

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

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como los beneficios contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020 ni en 2019.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por lo tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección al haberse constituido la Sociedad con fecha 13 de septiembre de 2018.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance ni a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020 y 2019.

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

	Euros	
	2020	2019
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.855.268	8.479.665
	1.855.268	8.479.665
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(47.043)	(593)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.200)	(1.092)
	(48.243)	(1.685)

15. Contingencias

Pasivos contingentes

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, existen dos procedimientos contra el antiguo propietario del edificio Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la Sociedad, formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente en los términos y condiciones establecidos en la escritura de compraventa.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

16. Administrador Único y otras retribuciones

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

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

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

El Administrador Único de la Sociedad, y aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2020, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, no se han concedidos anticipos y créditos ni al Administrador Único de la Sociedad, ni a aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2020. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación a los mismos.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 17).

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

17. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas registradas en pérdidas y ganancias

	Euros	
	2020	2019
Otros gastos de explotación		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	24.000	-
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	24.000	-
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	24.000	-
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	24.000	-
Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.	24.000	-
Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*)	5.174.015	-
Total	5.294.015	-

	Euros	
	2020	2019
Gastos Financieros		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	137.891	3.556
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	143.155	4.845
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	31.981	888
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	25.976	1.955
Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.	163.306	-
Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.	13.985	-
Inbest Prime Assets, S.L.	616.351	2.667
Total	1.132.645	13.911

(*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2020 por importe de 4.186.216 euros (2019: 0 euros), 971.608 euros por concepto de otras comisiones (2019: 0) y otros gastos por importe de 16.191 euros (2019: 0 euros) (Ver descripciones al final de la nota).

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

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

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

	Euros	
	2020	2019
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Corpfin Capital Retail Parks, S.A.	107	94
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	107	94
Deudores, empresas del grupo y asociadas:		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	66.414	67.505
Total cuentas corrientes deudoras	66.414	67.505
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	66.521	67.599



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

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

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

	Euros	
	2020	2019
Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	700.000	8.000.000
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	-	12.600.000
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	500.000	4.000.000
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	122.000	1.122.000
Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (5 y 6)	9.400.000	-
Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (7)	20.980.000	-
Inbest Prime Assets, S.L. (3)	10.800.000	12.000.000
Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	42.502.000	37.722.000
Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (1)	6.314	2.880
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	-	3.925
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (1)	3.398	720
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (1 y 2)	3.425	1.591
Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (5 y 6)	132.278	-
Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.	11.328	-
Inbest Prime Assets, S.L. (3)	473.701	2.178
Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	630.444	11.294
Acreedores, empresas del grupo y asociadas		
Inbest Prime Assets, S.L. (4)	1.330.021	644.853
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	-
Total cuentas corrientes acreedoras	1.330.021	644.853
Total deudas con empresas del grupo y asociadas	44.462.465	38.378.147

(1) El 23 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid (Nota 21), por importe solidario de 25.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual.

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

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades no tienen saldos dispuestos bajo el marco de este contrato de préstamo.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

(2) La Sociedad formalizó con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. el 25 de septiembre de 2019, el 5 de junio de 2019, el 25 de septiembre de 2019 y el 2 de octubre de 2018, respectivamente, una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades con saldos dispuestos bajo el marco de esta línea de crédito préstamo son 700.000 euros con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 0 con Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., 500.000 euros con Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. y 122.000 euros con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. El importe de intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio es de 6.314 euros, 0 euros, 3.398 euros y 2.014 euros, respectivamente.

Con fecha 24 de enero de 2020, Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a estas, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba la Sociedad.

(3) El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L., un préstamo subordinado por importe de 12.000.000 euros vencerá en el día hábil siguiente a aquella en que la Sociedad hubiera obtenido de las Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A., carta de pago de sus obligaciones en virtud de dichos contratos. Sin perjuicio de lo anterior la Sociedad podrá amortizar el presente Préstamo Subordinado total o parcialmente siempre que se cumplan las condiciones previstas en el mismo y en el Contrato de Préstamo formalizado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. (Nota 21) .El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo dispuesto es de 10.800.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 473.701 euros.

(4) El 28 de diciembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L., un contrato mediante el cual ambas partes acuerdan, que los gastos financieros derivados de pólizas de crédito bancarias sobre las que ambas sociedades compartían titularidad y que fueron asumidos en su totalidad por la Sociedad fueran íntegramente asumidos por Inbest Prime Assets II, S.L ya que los fondos fueron destinados a realizar las operaciones de inversión de ésta última sociedad. El importe total de estos gastos financieros asciende a un total de 601.734 euros. Adicionalmente, del saldo pendiente 728.232 euros corresponden a la refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Inbest Prime Assets, S.L.de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets, S.L. y la Sociedad (Ver descripción al final de la nota).

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

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

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador Único de la Sociedad adoptó la decisión de capitalizar 34.078.901 euros (correspondiendo 33.800.000 euros al principal y 278.901 euros a los intereses devengados y no cobrados). Correspondiendo 13.300.000 euros al principal y 108.243 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 14.100.000 euros al principal y 119.880 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., 6.400.000 euros al principal y 50.778 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

Con fecha 29 de septiembre de 2020, el Administrador Único de la Sociedad adoptó la decisión de capitalizar 1.619.206 euros correspondiendo 1.600.000 euros al principal y 19.206 euros a los intereses devengados y no pagados correspondientes al crédito con Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

d) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 25 de abril de 2019 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 25 de abril de 2019 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades socios de la Sociedad (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.) en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

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

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

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

d.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 437.500 euros (2019: 0 euros).

d.2) Comisión de Inversión:

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 1.493.089 euros por concepto de esta comisión. (2019: 0 euros). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha registrado como menores reservas una refacturación de gastos en concepto de comisión de inversión refacturada por Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 1.428.295 euros de acuerdo al contrato de gestión en función de la distribución de los compromisos de inversión captados por los accionistas de Inbest Prime Assets, S.L. y la Sociedad.

El importe anterior, se corresponde con la comisión de inversión devengada a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

d.3) Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 4.186.216 euros por concepto de esta comisión (2019: 0 euros).

d.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 25 de abril de 2019 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión (2019: 0 euros).

d.5) Otras comisiones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir hasta un importe máximo equivalente al 1% de los Compromisos totales de inversión en conceto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado un gasto de 971.608 euros (2019: 0) registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

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

(Expresado en euros)

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver apartado g)

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
Edificio Plaza España.	24 de enero de 2020

(*) Ver nota 5 para más información

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

No es de aplicación.

19. Información sobre medio ambiente

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

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

20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 35.000 euros (2019: 31.000 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en los ejercicios 2020 y 2019.

21. Hechos posteriores a cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Con fecha 11 de febrero de 2021, la Junta General aprobó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 700.000 euros de capital social y prima de emisión de 2.800.000 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar ascendió a 3.500.000 euros. Como contraprestación, los socios acordaron que las participaciones sociales fueran asumidas íntegramente por Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A., mediante la compensación de los créditos que la Sociedad mantenía con esta a la fecha.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 28 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad registra otros ingresos de explotación por importe de 54.887 euros. Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 6.061.530 euros y en "Gasto de personal" por importe de 48.979 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 6.593.159 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 3.271.176 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 9.864.335 euros.



INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha mantenido la cartera de inversiones inmobiliarias con las que contaba durante el ejercicio 2019. En relación con lo anterior, la Sociedad no ha formalizado ninguna compraventa de inmuebles, así como ninguna enajenación.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Personal

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus socios, las deudas con entidades de crédito y distintas deudas con entidades del grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

Perspectivas para 2021

Durante el ejercicio 2021, los ingresos procederán de las rentas percibidas de los activos en arrendamiento.

Investigación y desarrollo

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

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (ver Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2020).

Instrumentos financieros

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y la Nota 6 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Participaciones propias

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2020.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS II, S.L. con fecha 31 de marzo de 2021 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves, positioned to the right of the 'Firmante:' label.

D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

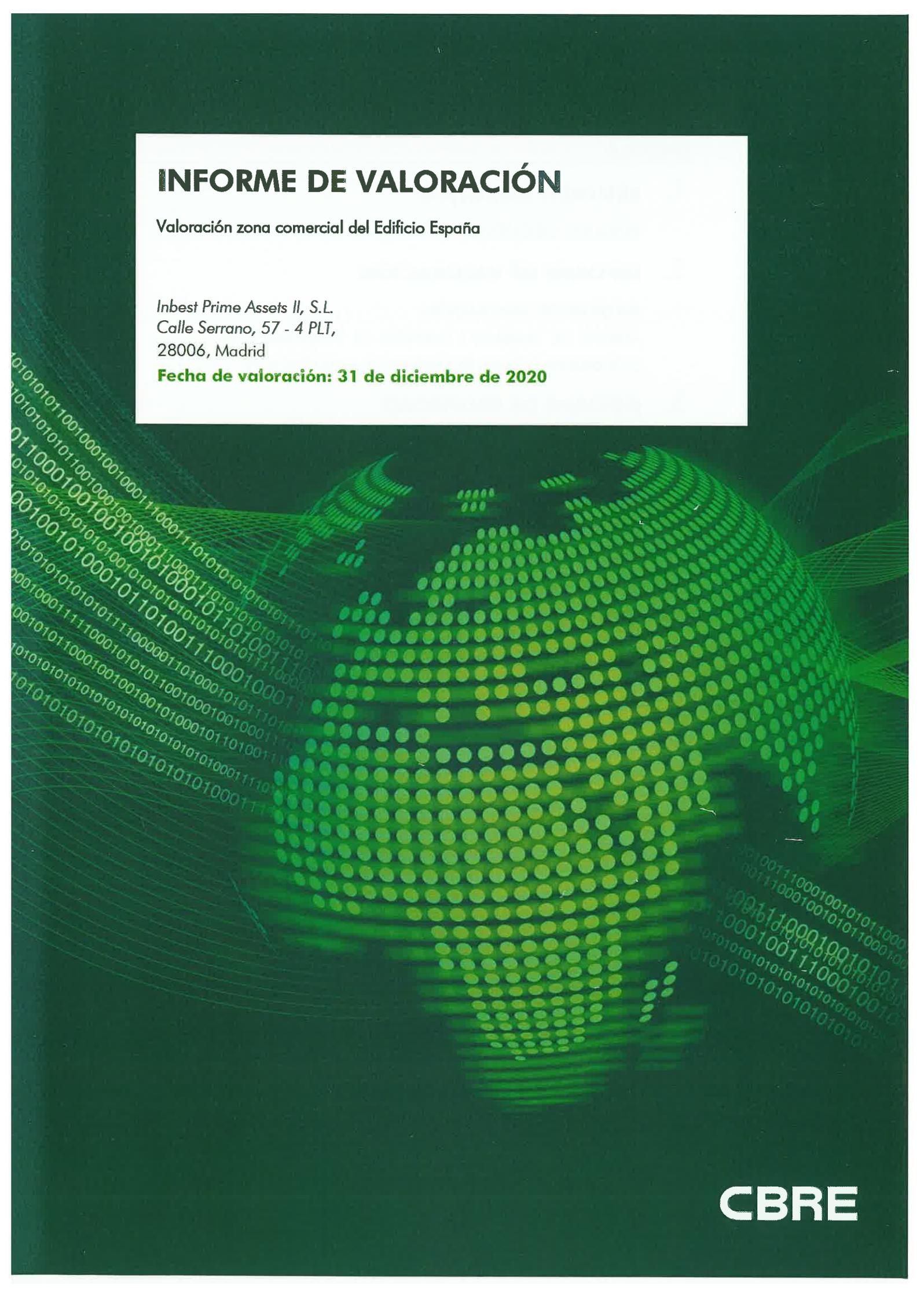
ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVO

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración zona comercial del Edificio España

Inbest Prime Assets II, S.L.
Calle Serrano, 57 - 4 PLT,
28006, Madrid

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2020



CBRE

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. INFORME DE VALORACIÓN	6
INFORME DE VALORACIÓN	7
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	13
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	15
3. INFORME DE PROPIEDAD	19
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	20
CONSIDERACIONES LEGALES	24
COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO	25
CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN	39
OPINIÓN DE VALOR	42

Anexos

A. PLANOS FACILITADOS POR EL CLIENTE	43
---	-----------

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para Inbest Prime Assets II, S.L. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

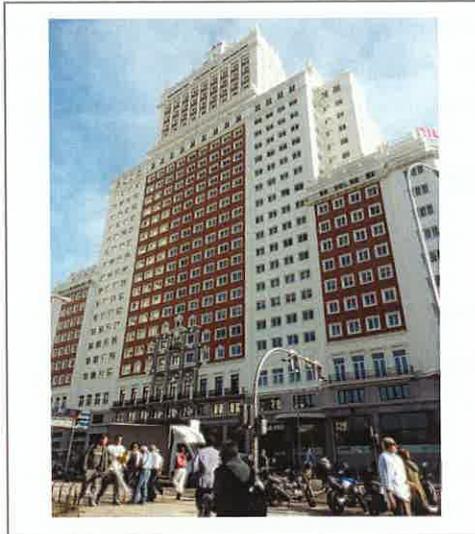
La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

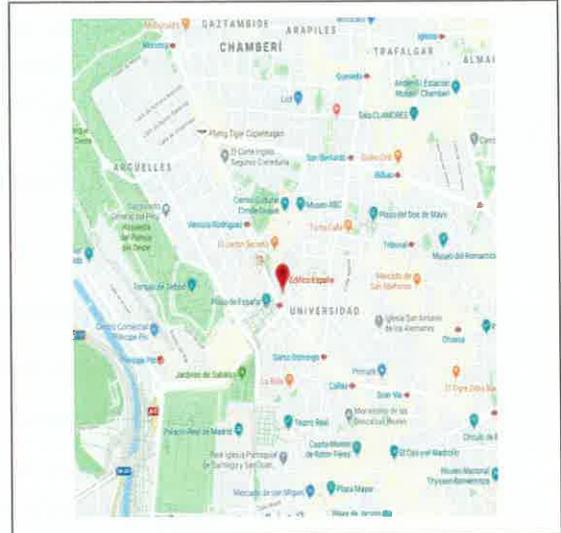
RESUMEN EJECUTIVO

Fachada principal



Fuente: CBRE Valuation Advisory

Plano



Fuente: Google Maps

La Propiedad

Dirección: Edificio España. Plaza de España 19, 28013 Madrid

Uso Principal: Terciario - Comercial

Valor de Mercado

164.850.000 €

(CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)

excluido IVA

(11.958 €/m²)

Rentabilidad

Rentabilidad año 1*	-4,74 %
Rentabilidad año 2	2,09 %
Rentabilidad año 3	4,15 %
Exit yield	3,5 %
TIR	5,75 %

*Debido al capex la rentabilidad del año 1 es negativa.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística del activo objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Principales Factores de Valoración

Positivos

- Edificio representativo
- Buenas comunicaciones
- Buena ubicación
- La reconversión de la zona con la reforma de la Plaza de España y peatonalización de la Gran Vía.

Negativos

- La dimensión y distribución del inmueble
- Existen otros tramos comerciales más atractivos a día de hoy.
- Reducción planes de expansión de los retailers que buscan tener menos tiendas, siendo las que abren más emblemáticas, siendo más exigentes a la hora de seleccionar los locales comerciales en que implantar aquellas.
- Modificación de las condiciones contractuales que demandan los retailers en línea con el punto anterior, lo cual ralentiza la comercialización.
- Incertidumbre sobre el impacto comercial que tendrán las obras de Plaza de España.

- Aumento de la tasa de disponibilidad en Madrid, situándose la tasa de disponibilidad en Gran Vía en un 5.34%.
- Incertidumbre derivada de la crisis originada por el Covid, que ha afectado más significativamente a los sectores de retail y turístico.

2

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	10 de febrero de 2021
Destinatario	Inbest Prime Assets II, S.L. Calle Serrano, 57 - 4 PLT 28006 Madrid A/A D. Javier Basagoiti Socio Directivo
La Propiedad	El presente informe de valoración tiene por objeto la valoración de una parte del Edificio España. Concretamente, se trata de valorar la superficie destinada a uso terciario (comercial y oficinas) existente en el inmueble no ocupada por el Hotel Riu .
Descripción de la Propiedad	Se trata de la valoración de la Superficie Bruta Alquilable (SBA) destinada a uso terciario (comercial y oficinas) del Edificio España, la cual comprende, según planos facilitados por el cliente, 13.785,49 m ² .
Destino de la Propiedad	Uso Propio
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 5 de octubre de 2018.
Fecha de Valoración	31 de diciembre 2020
Calidad del Valorador	Externo/Independiente
Objeto de la Valoración	Información para los Órganos de Decisión de la Compañía

CBRE

Valor de Mercado**164.850.000 €****(CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES
OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)****excluido IVA**

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

**Incertidumbre
material de la
Valoración durante el
nuevo Coronavirus
(COVID – 19)**

El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la vida cotidiana y de la economía global, muchos mercados inmobiliarios están experimentando niveles muy bajos de transacciones y liquidez. Muchos países han implementado restricciones a los viajes y "confinamientos" en diferentes grados. Aunque, en algunos casos, se han levantado las restricciones, los confinamientos locales pueden continuar implementándose según sea necesario, y es posible que surjan nuevos brotes significativos u otras olas.

La pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al COVID-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, nuestra valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Para evitar dudas, esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19,

Ingresos por alquileres – potencial efecto del Covid-19

destacamos la importancia de la fecha de valoración.

A menos que se solicite específicamente, no hacemos indagaciones detalladas sobre la fortaleza económica de los inquilinos, sino que basamos nuestro juicio en la percepción del mercado sobre ellos. Por lo tanto, cualquier comentario sobre la fortaleza económica debe leerse en este contexto. Además, asumimos, a menos que se indique lo contrario, que el inquilino es capaz de cumplir con sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no hay atrasos de renta u otros pagos o incumplimientos no divulgados del convenio.

La valoración incluye los ingresos por alquileres a fecha de valoración, tal y como se indica en este informe, que ha confirmado es correcto y comprensible. La misma, también incluye cualquier cuestión relacionada con el cash Flow anticipado que el cliente nos haya informado, como se indica en el informe. Dada la incertidumbre actual relacionada con el Covid – 19 y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler. Si esta situación se produce, tendría un impacto negativo en la valoración del activo.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente en planos.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística del activo objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 “Red Book”

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones especiales

A efectos de valoración, nos hemos basado en el proyecto recogido en planos aportados por el cliente, el cual es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones.

Asimismo, en cuanto a las rentas adoptadas en nuestra valoración para los Locales identificados como "Local 1" y "Local 3", el cliente nos ha evidenciado negociaciones avanzadas que hemos tomado como ciertas.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Ninguna

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Valorador	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Conflicto de Interés	Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que mantenemos copia de los cheques de conflicto de interés que se han realizados.
Reliance	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.
Publicación	Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente



Fernando Fuente
MRICS
Vicepresidente
RICS Registered Valuer

En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero
MRICS
Director Nacional
RICS Registered Valuer

En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0619 Inbest
31.12.2020

Report Version: Standard Valuation
Report template_06.2018 Español

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa.

Las fuentes de información analizadas han sido:

- Copia de las notas simples.
- Copia de la escritura de modificación del régimen división de Propiedad Horizontal.
- Convenio urbanístico
- Licencia de primera ocupación y de funcionamiento correspondientes al Hotel Riu
- Planos del inmueble con el proyecto provisional a desarrollar por el cliente con las superficies correspondientes.
- Convenio entre Inbest y el Ayuntamiento de Madrid para la remodelación y mejora de los espacios públicos en torno al Edificio Espala de fecha 24 de noviembre de 2020.

La Propiedad

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado interna y externamente la propiedad el día 14 de enero de 2021. La inspección fue llevada a cabo por un valorador cualificado de CBRE.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente en planos.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rental Values

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling";
y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

3

INFORME DE PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Ubicación

La propiedad objeto de valoración se localiza en la Plaza de España 19, 28013 Madrid, en el conocido Edificio España. Concretamente el edificio se ubica entre la Gran Vía y la Calle Princesa, enfrente de la Plaza de España, la cual es uno de los principales núcleos de la ciudad y constituye un lugar muy frecuentado, aunque actualmente se encuentra en obras. En los alrededores encontramos una gran actividad comercial (moda, restauración, supermercados, entidades bancarias). Cuenta con buenas comunicaciones. Tiene en la misma acera la parada de metro Plaza de España y muy cerca la parada de metro de Noviciado a las que llegan las líneas 3 y 10 y también encontramos cerca del inmueble paradas a las que llegan numerosas líneas de autobús.

Plano



Fuente: Google maps

Descripción

El Edificio España es el octavo edificio más alto de la capital española y conforma junto con el rascacielos vecino Torre de Madrid uno de los conjuntos arquitectónicos más importantes de la ciudad. Actualmente ha abierto sus puertas con el hotel Riu Plaza España, inaugurado en el verano de 2019.

Se trata de un Edificio en forma de cubo con fachadas a las calles de Gran Vía, Maestro Guerrero, Reyes y calle de San Leonardo, siendo la principal la que da a la calle Gran Vía, hoy plaza de España.

Es un edificio que destaca en la plaza de España por su gran fachada simétrica de unos 150 metros de ancho revestida de piedra artificial.

Fachada Gran Vía



Fuente: CBRE Valuation Advisory

Interior



Fuente: CBRE Valuation Advisory

El edificio tiene 29 plantas por encima del nivel de la calle y la planta baja; bajo rasante cuenta con dos plantas sótano y una entreplanta (ésta última se encuentra entre la planta baja y el sótano 1, que en su parte izquierda se sitúa a nivel de calle).

Interior



Fuente: CBRE Valuation Advisory

Fachada calle San Leonardo



Fuente: CBRE Valuation Advisory

Se trata de un edificio (a día de hoy dividido en dos fincas registrales) que cuenta con dos zonas diferenciadas espacialmente y por su uso: una zona destinada al hotel RIU y otra zona comercial que se desarrolla en las plantas inferiores sobre rasante (parte de la baja, primera y segunda), entreplanta de sótano 1, sótano 1 y sótano 2.

Actualmente las plantas destinadas a comercial se encuentran con una distribución diáfana y en bruto, por lo que necesita el correspondiente capex para hacer la partición para separar los diferentes locales una vez se cierre el proyecto definitivo por parte del cliente, lo cual ha sido tenido en cuenta a efectos de valoración.

Superficies

No se han realizado mediciones de la propiedad, pero siguiendo los parámetros de la instrucción, hemos confiado en las superficies aportadas por el cliente en planos y que son las siguientes:

Superficie según nota simple de fecha 29 de octubre de 2019

Se establece que la zona comercial cuenta con una superficie total de 14.850,89 m² incluyendo los elementos comunes específicos y que la zona de uso privativo comercial comprende 13.923,36 m².

Dado que dicha superficie no aparece desglosada por locales, a efectos de valoración hemos adoptado la superficie bruta alquilable facilitada por el cliente.

Superficies según planos facilitados por el cliente

Unidad	Planta sótano	Entresuelo	Planta Baja	Planta Primera	Planta Segunda	Superficie total Local
Local 1	1702.32	0	1342.96	2056.99	0	5,102.27
Local 3	0	706.75	403.13	0	0	1109.88
Local 4	0	697.94	758.25	1905.75	0	3,361.94
Local 6	0	0	0	196.97	4014.43	4211.4
TOTAL	1702.32	1404.69	2504.34	4159.71	4014.43	13785.49

Fuente: Planos aportados por el cliente

Superficies adoptadas a efectos de valoración

Unidad	Planta sótano	Entresuelo	Planta Baja	Planta Primera	Planta Segunda	Superficie total Local
Local 1	1702.32	0	1342.96	2056.99	0	5,102.27
Local 3	0	706.75	403.13	0	0	1109.88
Local 4	0	697.94	758.25	1905.75	0	3,361.94
Local 6	0	0	0	196.97	4014.43	4211.4
TOTAL	1702.32	1404.69	2504.34	4159.71	4014.43	13785.49

Fuente: Planos aportados por el cliente

En cambio, en cuanto a SBA, los m² considerados a efectos de valoración (13,785.49 m²) se encuentran por debajo de los 13.923,36 m² que recoge la referida nota simple. Ahora bien, hay que destacar que el proyecto recogido en planos aportados por el cliente y en el cual nos hemos basado para la valoración, es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones.

Urbanismo

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

IVA

No hemos sido informados de si la propiedad está o no sujeta a IVA.

Todas las rentas y valores que se exponen dentro de este informe no incluyen IVA.

CONSIDERACIONES LEGALES

Titularidad

Hemos leído las notas simples aportadas por el cliente, de las cuales se desprende que el inmueble pertenece en pleno dominio a la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L.

Asimismo, de las referidas notas simples resulta la existencia de servidumbres sobre la propiedad.

COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO

COVID-19

A finales de 2019, se informó de los primeros casos de COVID-19 en Wuhan, China. Pronto se confirmó que la enfermedad era un nuevo tipo de coronavirus, y desde entonces el virus se ha extendido a muchos países de todo el mundo, siendo declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Como el virus contabilizaba un total de 209.500 casos a finales de abril y con el fin de contener el número de contagios y proteger el sistema sanitario ya sobrepasado, el Gobierno español declaró una emergencia nacional (estado de alarma) y adoptó numerosas medidas que impactan directamente en los activos minoristas.

Desde el 16 de marzo, la población española permaneció confinada en sus casas, y solo seguían funcionando los servicios etiquetados como esenciales. Si bien el teletrabajo está permitido, el sector minorista ha sufrido mucho, ya que solo se permitía que permanecieran abiertas un número reducido de tiendas, principalmente supermercados y farmacias.

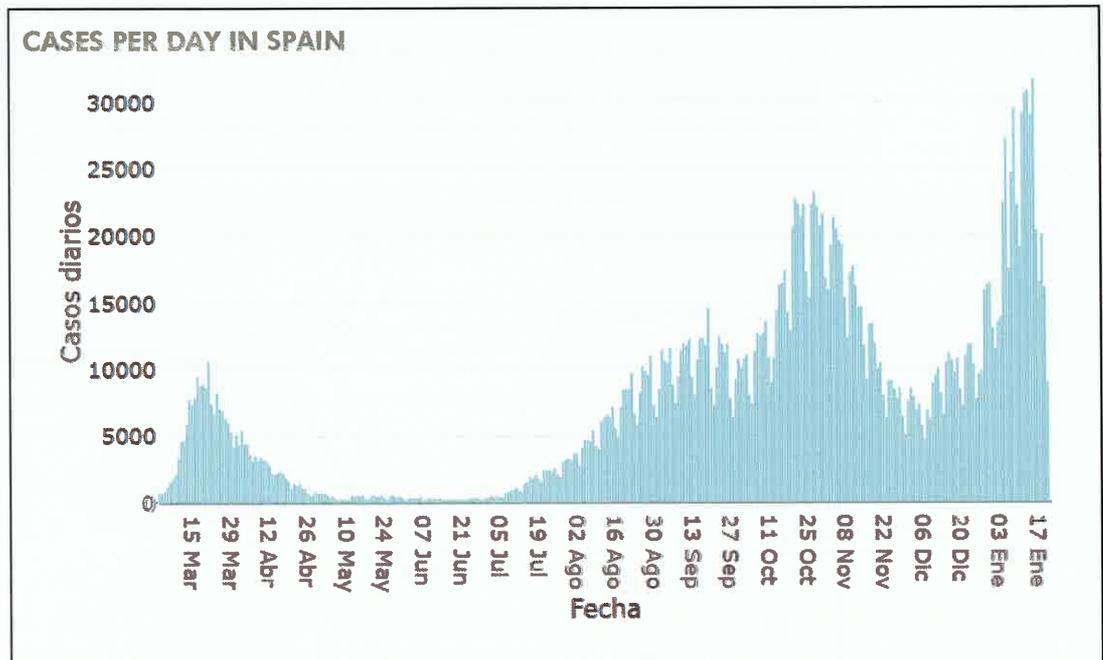
Como resultado del cierre de negocios minoristas, la mayoría de los inquilinos de los centros comerciales se enfrentaron a alquileres que no podían pagar, además de los salarios y otros costes. Se hizo una llamada a los propietarios de los centros comerciales para que ayudaran a soportar la carga, que generalmente se traducía en períodos de carencia de alquiler o aplazamientos de alquiler para aquellos inquilinos que se veían obligados a cerrar.

La población española estuvo encerrada durante casi dos meses hasta el 4 de mayo de 2020, cuando comenzó la preparación de la desescalada en todo el país. Dicha desescalada incluyó cuatro fases diferenciadas en las que las unidades comerciales reabrieron gradualmente con diferentes horarios y niveles de aforo hasta la denominada "nueva normalidad". Cada Comunidad Autónoma disminuyó las medidas a una velocidad diferente según los casos y la capacidad de los hospitales. El estado de alarma finalizó el 22 de junio de 2020. Se declaró una nueva normalidad y se recomendaron fuertemente el distanciamiento social y las medidas sanitarias.

Durante el verano, las mascarillas se declararon obligatorias, ya que tanto los españoles como los turistas parecían ignorar en gran medida el distanciamiento social y las pautas de seguridad recomendadas. El clima de verano junto con el peso de los meses de encierro llevó a un gran movimiento de los sectores juvenil y turístico, y a reuniones de amigos y familiares donde una falsa sensación de seguridad ayudó a propagar el virus. A fines de agosto, los casos diarios se habían multiplicado por 25 (c. 3.829 casos por día). Se declararon nuevos cierres municipales para preparar la próxima temporada navideña.

A pesar de los esfuerzos para concienciar a la población, los casos volvieron a aumentar debido a las reuniones de familiares y amigos durante las vacaciones de Navidad. En enero de 2021, la llamada tercera ola de la pandemia deja c. 23.500 de casos nuevos por día, y c. del 38% del espacio de la UCI está ocupado por casos

COVID.



Source: www.cnecovid.isciii.es

En consecuencia, la mayoría de las Comunidades Autónomas han reforzado las restricciones para intentar frenar la evolución del COVID-19. La mayoría de ellos han adelantado los horarios de toque de queda y han restringido la movilidad, lo que claramente perjudica a los comercios.

Retail Overview

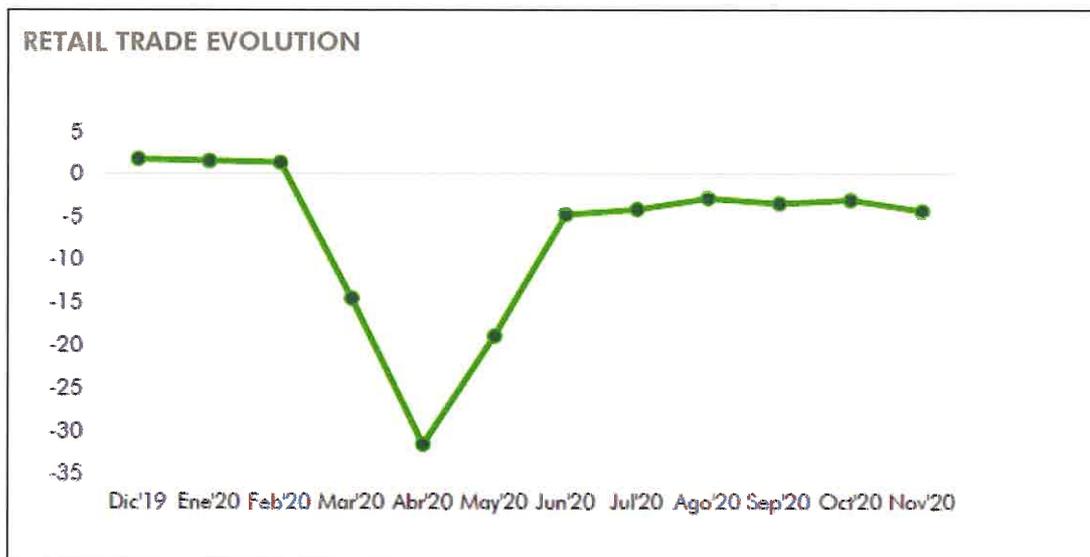
Retailers

En el tiempo previo a la pandemia de COVID-19, la industria minorista se enfrentaba a uno de sus desafíos más importantes y disruptivos: adaptarse a la nueva realidad en la que el cliente no solo busca comprar productos, sino también vivir experiencias que salten de lo digital al mundo físico y viceversa, una nueva forma de comprar que todavía es un trabajo en progreso.

Antes de la pandemia, se veía a consumidores comparando productos online para comprar o recoger en tienda (lo que en un 25% de los casos genera nuevas ventas), combinando en su experiencia varios mundos, digital y físico. Esta forma de compra complementa la compra tradicional, y la posibilidad de explorar productos en línea permite al cliente comparar precios y ofertas, aumentando la competencia no solo en precios sino en experiencias. La combinación de estas experiencias crea infinitas posibilidades para los minoristas, haciendo que la omnicanalidad sea mucho más que la integración de canales de venta, convirtiéndola en una herramienta para mejorar la experiencia de venta de los clientes en este nuevo entorno.

Sin embargo, la pandemia ha tenido un impacto significativo en los minoristas de todos los sectores y ha creado nuevas formas de comprar.

Las ventas minoristas registraron caídas históricas en marzo y abril (-14,5% y -31,6% según los datos facilitados por el INE). Desde entonces ha habido una tendencia positiva hacia la recuperación, aunque a noviembre de 2020 el Índice de Comercio Minorista estaba un 4,3% por debajo de las cifras de 2019.



Source: INE

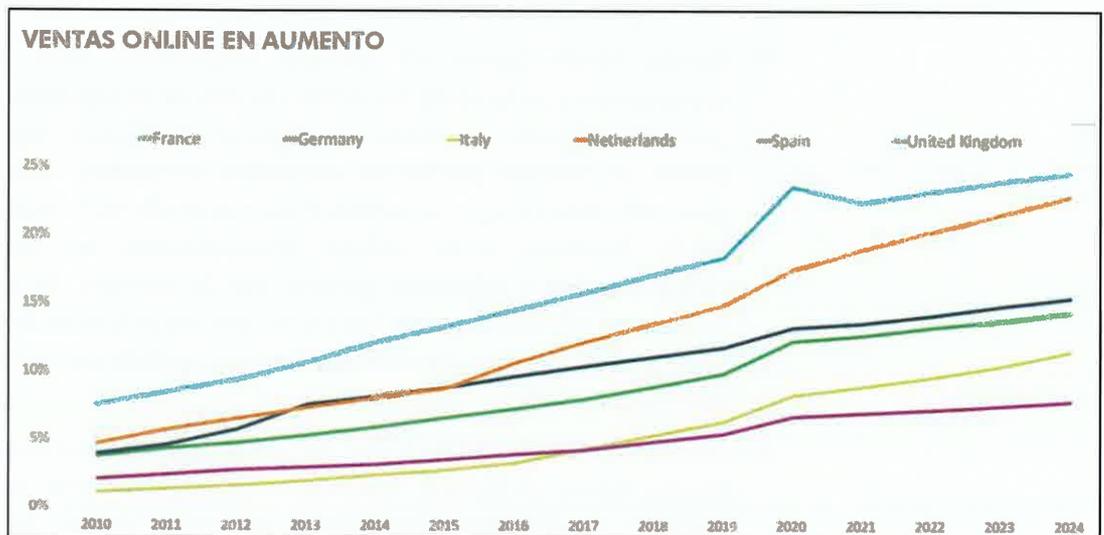
Con la llegada de la vacuna, esperamos una recuperación progresiva, aunque moderada de las ventas debido a la situación económica. Se espera que esta recuperación sea más fuerte en los sectores que más han sufrido por la pandemia, como Ocio y A&B, que se espera que recuperen las cifras de 2019 durante la segunda mitad de 2021.

E-commerce

Antes de la pandemia de COVID-19, España era uno de los países con menor penetración del comercio electrónico en Europa (c. 5%), especialmente en comparación con los países del norte como Gran Bretaña (16% - 20%), también había habido estudios que mostraban que el 70% de los consumidores preferiría comprar en una tienda física que en la web. Esto probablemente se debió tanto a factores sociológicos como climatológicos, ya que se había observado una baja penetración en los países del sur con un clima más cálido y una mayor cultura de Centro Comercial. Además, del total de ventas de comercio electrónico, solo el 30% correspondió a productos que compiten con marcas de Centro Comercial, ya que la cantidad restante corresponde a productos como transporte aéreo (12,4%), apuestas online (5,8%) así como otros servicios como reservas de hotel. El 96% restante de los 240.000 millones de euros que se gastan anualmente en comercio en España se repartió entre High Street (77%) y Centros Comerciales (19%), con un crecimiento en las ventas de centros comerciales de c. 2,4% en los últimos 10 años.

Sin embargo, la pandemia ha tenido un impacto significativo en el uso del comercio electrónico en todo el mundo. La proporción de compras en línea a compras totales aumentó c. 23% durante 2020 según Euromonitor. Aunque es posible que los niveles de penetración disminuyan en 2021 debido a la disminución del efecto COVID, se espera que el retail online siga creciendo de manera progresiva y constante en los próximos años, pasando del 5.38% en 2019 a cerca de un 8% en 2024 (Euromonitor 2020).

Por ello, los retailers han acelerado sus planes para optimizar sus operaciones, con el fin de potenciar la experiencia omnicanal de sus clientes, buscando una mejor integración entre el mundo online y offline. Los centros comerciales se están adaptando rápidamente activando puntos Click and Collect y agregando tecnología inteligente de control de pisadas para brindar una experiencia de compra más placentera. Por su parte, los minoristas están enfocando su estrategia en potenciar la fidelización de los clientes y optimizar su cartera de tiendas, negociando alquileres y en ocasiones incluso reduciendo su presencia física, para asegurar su supervivencia a largo plazo.



Fuente: Macrobond, Eurostat 2020. Nota: Retail Sales via Mail Order Houses or via Internet (G4791), Claendar and seasonally adjusted.

El futuro pasa por la adaptación a los nuevos hábitos de consumo para atraer compradores, con la ambición de convertir tanto los centros comerciales como el eje prime del retail en espacios de socialización, pasando por experiencias de compra diferenciadoras, nuevas opciones de ocio y usos mixtos para convertirse en puntos de encuentro atractivos para el Consumidor del siglo XXI.

El sector High Street: Tendencias

Durante los últimos años, las tendencias de High Street han sido las siguientes:

- **Flagshipping:** los minoristas exigían unidades más grandes en edificios más importantes en áreas prime. Esta tendencia ha prosperado durante décadas en otros países, con ejemplos como la calle Omotesando en Tokio. El mejor ejemplo de ello es la calle Preciados de Madrid, que hace unos años pasó a ser secundaria a la Gran Vía en el proceso de "Flagshipping", ya que en Gran Vía

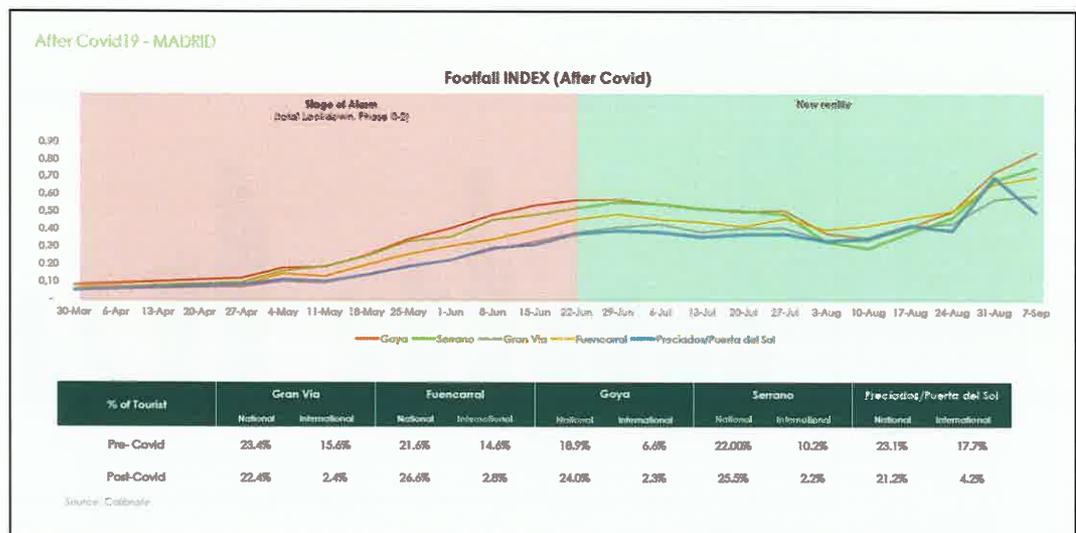
había edificios más grandes e impresionantes. Preciados ahora está reaccionando a esto convirtiendo varios edificios en espectaculares megatiendas. Estas tiendas estaban destinadas a tener una inercia más fuerte y lograr mayores volúmenes de ventas y áreas de captación más fuertes, permitiendo a los minoristas reducir el número de tiendas y, por lo tanto, los gastos, lo que ha resultado útil durante la pandemia.

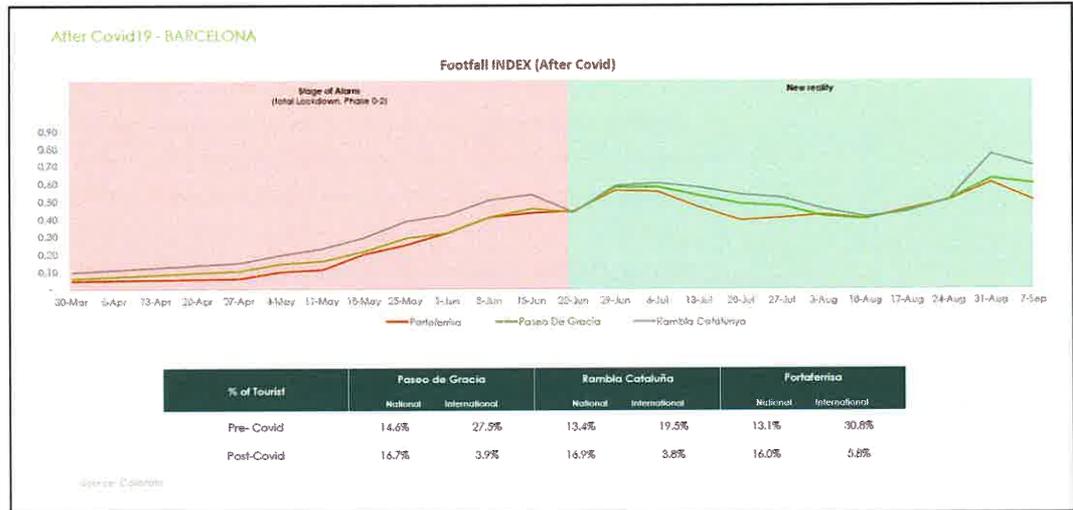
- **Desde el Parque Comercial al centro de la ciudad:** Los retailers de parques comerciales comenzaron a mirar hacia el centro de la ciudad en busca de nuevos formatos de tiendas. Durante 2017, Ikea abrió en la calle Serrano (y posteriormente en 2018 en Goya) y Decathlon, que es el minorista más ambicioso, abrió tres tiendas ubicadas en la calle Ortega y Gasset, Fuencarral y Princesa. Maisons du Monde y Leroy Merlin también están probando esta tendencia, que tiene el desafío adicional de encontrar unidades lo suficientemente grandes para albergar a esos inquilinos en las áreas de High Street. Durante el cierre de COVID-19, mantener estos altos activos de alquiler ha resultado difícil, e IKEA cerró la tienda de Serrano mientras mantenía Goya.
- **Desde High Street al Centro Comercial:** IKEA estaba llevando su compromiso con la venta minorista omnicanal al siguiente nivel. A medida que continuó abriendo su tienda principal en el enclave high street, también ha puesto en marcha puntos de encuentro en centros comerciales. Este nuevo concepto, Ikea Design, se estaba implementando en formato de quiosco y como tienda boutique y se enfoca principalmente en servicios de asesoría personalizados y asistencia general con la compra de productos IKEA. Este formato es extremadamente flexible ya que normalmente tiene arrendamientos a corto plazo, que han demostrado ser una ventaja para el minorista durante la pandemia.
- **Desde el "Click" al ladrillo:** AliExpress fue el primer mercado online en abrir tiendas físicas en Europa. Además, otras marcas como Jimmy Lion o Hawkers abrieron tiendas tras una exitosa estrategia online. La crisis sanitaria ha enfatizado las ventajas de la omnicanalidad, y solo los minoristas con una estrategia integral sólida han superado la crisis de manera segura.
- **La clave: Logística:** Los operadores logísticos estaban creando una red de pequeños almacenes urbanos e incluso involucrando a las propias tiendas como punto de apoyo logístico. Esta nueva era omnicanal ya estaba obligando a los minoristas a reestructurar sus redes logísticas, tanto en términos de espacios como de procesos, ya que la velocidad y la eficiencia óptimas se estaban volviendo clave para gestionar con éxito el flujo de mercancías. Sin embargo, esta tendencia adquirió una importancia increíble durante el confinamiento, cuando las compras online eran las únicas compras disponibles para productos no esenciales. A pesar del descenso de las ventas, la penetración online en España aumentó significativamente, con un 10% de la población comprando online por primera vez. Los minoristas que no estaban preparados para esta nueva afluencia tuvieron que enfrentarse al desabastecimiento.

- Bank Flagship Branches:** Los bancos comenzaron a reducir el número de sucursales pequeñas que tenían y a abrir espacios más grandes en áreas cada vez más prime, como una forma de ampliar sus áreas de influencia. La idea era que estos nuevos flagships, como la oficina de Caixa Bank en la Plaza de Colón de Madrid, se ocuparan de asuntos más complicados que no se pueden gestionar online. A pesar de que se consideraron esenciales durante el cierre, el temor al contagio alejó a los clientes de las sucursales bancarias hacia la banca online. Los bancos también han aprovechado para negociar arrendamientos: según la prensa, BBVA ha solicitado recientemente renegociar las rentas de casi la mitad de sus casi 3.000 oficinas en España. Tienen la intención de obtener un descuento de c. El 20% de la renta como ventas digitales evolucionó de un 59,9% en febrero a un 63,2% en junio.
- Nuevas aperturas:** A pesar del interés en nuevas aperturas, la mayoría de los minoristas continuaron ejecutando sus planes de expansión con precaución durante el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020, tanto en centros comerciales como en High Street, y muy pocos operadores abrían más de 15 nuevas tiendas por año. Los minoristas de moda estaban demostrando ser los más cautelosos, en gran parte debido al aplanamiento de las cifras de ventas en 2018. La pandemia ha afectado fuertemente el plan de expansión de los minoristas, ya que se encuentran en una situación de espera mientras persiste la incertidumbre. No obstante, se han firmado un par de contratos importantes, como la nueva unidad Druni, de más de 800 m² en la esquina de las calles Velázquez y Goya.

El sector High Street: Afluencias

La afluencia de público ha aumentado constantemente en Madrid y Barcelona después del confinamiento. Sin embargo, en los meses de vacaciones de verano, la falta de turismo ha pesado significativamente.





El sector High Street: Mercado ocupacional local

Debido a las circunstancias atenuantes y a pesar de la moratoria, muchos inquilinos aún se niegan a posponer los alquileres y usan su poder de negociación para exigir carencias. Exigen la renegociación de los contratos en dos direcciones: un fuerte descuento durante meses o un cambio a un modelo de renta puramente variable.

No solo los inquilinos más frágiles están cerrando, sino que también las grandes marcas están aprovechando la oportunidad para limpiar sus carteras, cerrando tiendas secundarias no rentables que permanecieron abiertas por razones reputacionales más que económicas. Por ejemplo, Inditex dio a conocer a la prensa su intención de cerrar entre 1.000 y 1.200 tiendas tras verse obligada a cerrar alrededor del 88% de sus tiendas en todo el mundo durante el confinamiento. Se espera que el coste total de estos cierres supere los 300 millones de euros y se ha presupuestado para 2021.

Por tanto, la vacante ha aumentado en el eje principal de Madrid y Barcelona, aunque no todas las calles han recibido el mismo impacto:

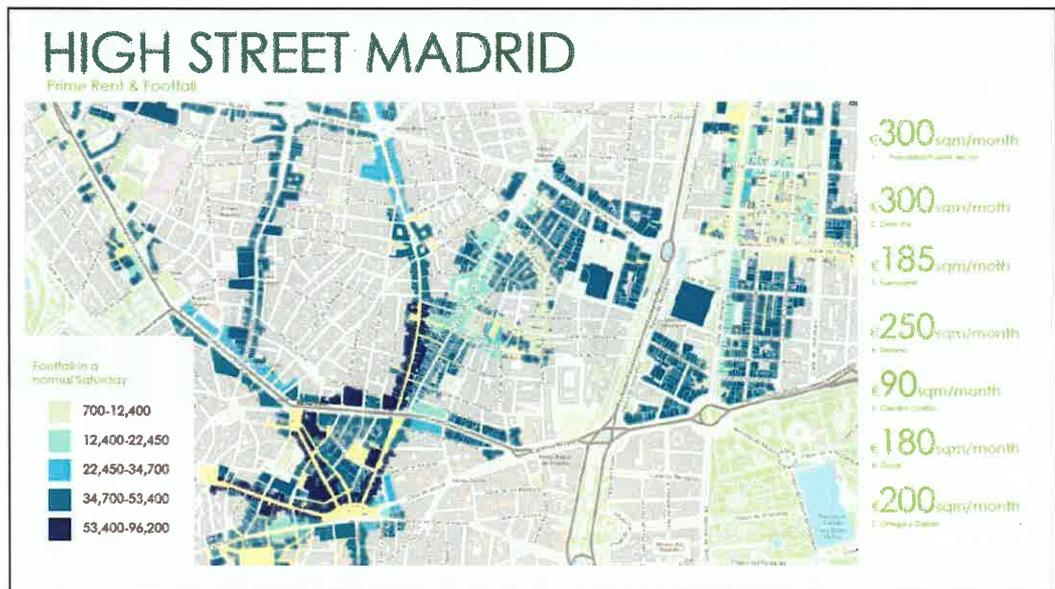


Source: CBRE Spain

Como podemos observar en Gran Vía que es donde se ubica el inmueble objeto de valoración la tasa de disponibilidad se sitúa a cierre de 2020 en 5,36% frente al 4,76% de 2019.

El sector High Street: El mercado de alquiler

Antes de la crisis del COVID-19, los alquileres en High Street dependían únicamente de la ubicación y el tamaño de la unidad:



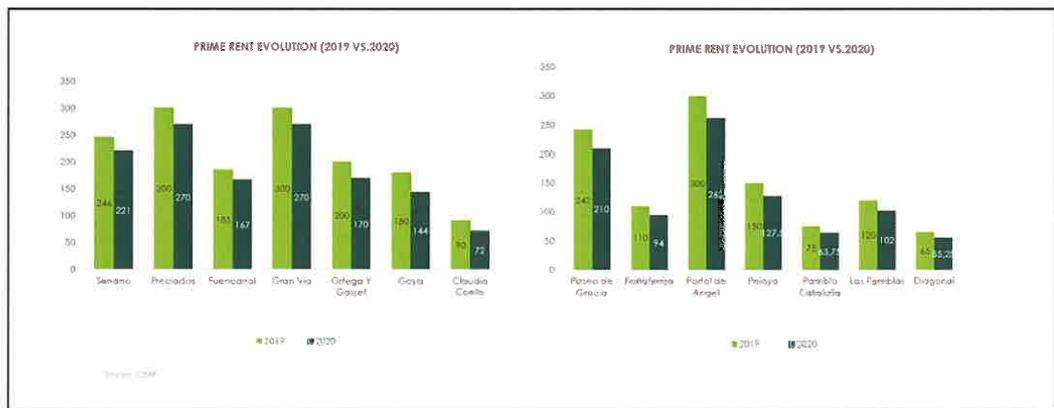
Source: CBRE Spain



Source: CBRE Spain

La situación de la crisis sanitaria ha repercutido en los contratos de alquiler. A corto plazo, los inquilinos se muestran reacios a firmar contratos largos, incluso en procesos de renegociación de ubicaciones estabilizadas y consolidadas, ya que no saben cuándo se resolverá la crisis. Por lo tanto, esperan contratos de uno o dos años, con un alto componente de renta variable. Las rentas del mercado han disminuido considerablemente, lo que ha llevado a algunos propietarios a preferir esperar en lugar de firmar nuevos contratos apresuradamente, esperando que esta tendencia tenga una vida corta.

Por ejemplo, en el caso de los locales vacíos, las disminuciones del alquiler dependen en gran medida de la ubicación, ya que no todas las calles se han visto afectadas por igual:



Como vemos en el gráfico en la zona de Gran Vía la renta prime se sitúa a finales de 2020 cen 270 €/m²/mes frente a los 300 €/m²/mes del 2019.

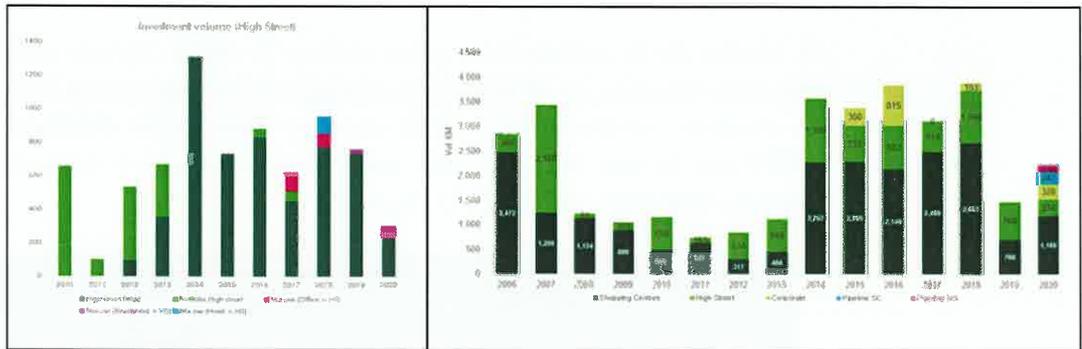
A largo plazo, se espera que el movimiento hacia términos de arrendamiento más flexibles incluya el alquiler por volumen de ventas que podría incluir ventas online como parte de la base de ventas para el cálculo, plazos de arrendamiento más cortos, diferentes opciones de interrupción y cláusulas pandémicas.

El sector High Street: Inversión

Por primera vez, en 2019 el volumen de inversión en High Street (817M €) superó el volumen de inversión del Centro Comercial (658M €). Además, a principios de 2020, el comercio minorista tenía una fuerte tendencia, con un volumen de inversión total de alrededor de 1.000 millones de euros al primer trimestre de 2020, duplicando el volumen del primer trimestre de 2019, durante el cual el volumen en high street fue de 280 millones de euros.

Sin embargo, después de que se declarara el cierre, el mercado entró en un estado de espera, que se espera que dure hasta la estabilización de la pandemia, ya que podría ser riesgoso asumir si un inquilino va a superar la crisis o no. Sin embargo, las estrategias de inversión a largo plazo de los compradores más activos en este mercado se han mantenido inalteradas, aún quieren incrementar sus carteras, y por ello se han cerrado negocios, como la venta por parte de Grupo Rosales del edificio Velázquez 34, con un total SBA de 7.500 m² de los cuales c. 850 metros cuadrados son una unidad comercial a nivel del suelo actualmente alquilada a Druni.

Durante 2020 se han realizado 11 transacciones con un volumen total de 333M €.



Source: CBRE Spain

El sector High Street: Yields

High Street Shops	Dec 19	Mar 20	Jun 20	Sep 20	Dic 20	TREND
Prime	3.25 %	3.50 %	3.50 %	3.50 %	3.50 %	↔
Good Secondary	4.75 %	5.25 %	5.25 %	5.25 %	5.50 %	↔

Source: CBRE Spain.

La llegada de Covid 19 ha acelerado la tendencia alcista que reflejó el sentimiento de los inversores sobre el riesgo de los activos minoristas, provocando un impacto de +25 puntos en ubicaciones primen y +75 puntos en ubicaciones secundarias alcanzando el 5,50% en el último trimestre de 2020. Se espera que los compradores busquen un elemento de descuento en los precios para reflejar las incertidumbres actuales del mercado.

Comparables de renta y venta

A efectos de la valoración y para estimar la renta, hemos realizado un estudio del mercado de renta en el entorno analizando las transacciones existentes. Considerando la situación actual, no ha habido un gran volumen de alquileres en la zona durante 2020 por lo que hemos tenido que recurrir no solo a comparables recientes, sino también históricos resultando lo siguiente:

Comparables de renta								
Ref.	Dirección	Inquilino	Superficie aprox (m ²)	Mensual (€)	Anual (€)	€/m ² /mes	€/m ² /mes Planta baja	Fecha
1	Gran Vía 40-100	Confidencial	600-800	18.000-22.000	220.000-260.000	25	77	Q3 2019
2	Gran Vía 40-100	Confidencial	500-700	20.000-25.000	250.000-280.000	57	92	Q3 2019
3	Gran Vía 69	Burger King	820	37.000	444.000	45	72	Q2 2018
4	Gran Vía 48	Huawei	1.800	141.667	1.700.000	79	131	Q3 2018
5	Gran Vía 59	Druni	647	50.000	600.000	77	118	Q2 2018
6	Gran Vía 47	Tienda Atlético de Madrid	563	40.000	480.000	71	85	Q3 2017
7	Gran Vía 68	Sabadell	780	40.000	480.000	51	97	Q3 2017
8	Gran Vía 27	Douglas	802	83.333	1.000.000	104	205	Q12020
9	Gran Vía 39	Primor	1.318	166.666	2.000.000	126	227	Q42019

De acuerdo con el estudio de mercado de alquiler realizado observamos como las rentas en planta baja oscilan entre los 72-227 €/m²/mes. Ahora bien, hemos de tener en cuenta las dimensiones de los locales, así como su ubicación y distribución, lo cual determina el mayor o menor atractivo de los mismos, y consecuentemente, la mayor o menor renta.

Analizando estos extremos, a efectos de valoración, y siguiendo la distribución recogida en el apartado de "Superficies" hemos asignado a la planta baja las siguientes rentas: el local 1 tiene asignados 95 €/m²/mes, el local 3 tiene 121.51 €/m²/mes y, por último, el local 4 tiene 59.94 €/m²/mes.

Por lo que respecta al Local 6, destinado a la actividad de oficinas, concretamente considerando que como potencial inquilino podría entrar el sector público, hemos realizado también un estudio del mercado de alquiler en la zona pudiendo señalar los siguientes comparables.

Dirección	Inquilino	Superficie aprox (m ²)	€/m ² /mes	Fecha
Chamberí	Sector Público	3.000 – 4.000	22 - 25	Q42017
Castellana 280	Comunidad de Madrid - Salud	7.785	36	Q42020

En cuanto a los comparables de oficinas referenciados hay que destacar que para encontrar testigos de tamaño similar al Local 6 hemos tenido que ampliar el horizonte temporal, como en el caso del retail, y acudir a comparables históricos.

Tras analizar el mercado y teniendo en cuenta las características del inmueble objeto de valoración hemos concluido que la renta debe situarse en torno a los 26 €/m²/mes, pues su ubicación y características no son tan buenas como las de los comparables referenciados, pero también tenemos que tener en cuenta que el primer comparable es de 2017, por lo que ya solo por el efecto de la inflación podemos sostener que se sitúe por encima.

Asimismo, a efectos de valoración, hemos realizado un estudio de las transacciones de venta acontecidas en la zona. Hay que señalar que, como sucede con los comparables de renta, como consecuencia de la situación originada por la pandemia, no ha habido un gran volumen de transacciones en la zona de referencia en el último año y las que han acaecido se corresponden con locales que no consideramos comparables, lo que nos ha llevado a tener que basarnos en comparables históricos. Así, a continuación, las recogemos:

Dirección	Superficie aprox (m ²)	Comparables de venta			
		Precio (€)	€/m ²	Yield	Fecha
Gran Vía 30	> 1.500	75.000.000	16.741	n.d	Q2 2018
Gran Vía 50-70	800-1.500	21.000.000	16.667	< 4,00%	Q2 2018
Gran Vía 43	> 1.500	30.150.000	11.691	n.d	Q42018
Castellana 83-85	17.351	150.000.000	8.645	< 3,50 %	Q3 2016

Hemos incluido el comparable de Castellana 83-85, ya que, aunque se trata de una transacción antigua, fue un proyecto similar en cuanto a que nos encontramos en presencia de un activo de gran volumen y que necesita reforma. La mayor diferencia con el activo objeto de valoración es que se encontraba arrendado al Corte Inglés con un contrato de 5 años de duración (los tres primeros de obligado cumplimiento). También hay que señalar que la zona, en el momento de la transacción era, como hoy, principalmente de oficinas y en términos de retail, se encontraba históricamente dominada por el corte inglés hasta la apertura de la flagship de Zara un año después. En definitiva, consideramos que este comparable debería ser inferior a nuestra estimación de valor de mercado debido a la ubicación y antigüedad de la transacción.

Teniendo en cuenta lo señalado en cuanto a Castellana 83-85 y que los otros tres testigos referenciados en la tabla precedente son de dimensiones inferiores a la propiedad objeto de valoración, así como ponderando las demás características de los activos, y considerando la representatividad del Edificio España y la reconversión futura de la zona gracias a las obras de Plaza España y la peatonalización de la Gran Vía estimamos razonable y justificado establecer un valor unitario en torno a 10.000-

12.000 €/m² y una rentabilidad de salida inferior al 4%.

Estimación de ERV

A efectos de establecer las rentas de mercado de los grupos, hemos tenido en cuenta para cada unidad, la distribución en las plantas, la superficie total y la zona del edificio en que se encuentran según el proyecto recogido en planos aportados por el cliente, el cual como hemos señalado es provisional y, por tanto, podría sufrir modificaciones.

Estimación ERV						
Zona	Dirección	Superficie Total m ²	Mensual (€)	Anual (€)	€/m ² /mes	€/m ² /mes Planta baja
Gran Vía-Plaza España	Local 1	5.102,27	291.667	3.500.000	57.16	95
Plaza España-Princesa	Local 3	1.109,88	83.333	1.000.000	75.08	121.51
Plaza España-Princesa	Local 4	3.361,94	125.000	1.500.000	37.18	59.94
Trasera del edificio	Local 6	4.211,40	111.602	1.339.225	26.50	n.a
Total				7.339.225,20		

Gran Vía – Plaza de España

Local 1: se puede considerar el mejor local del inmueble por su localización en esquina con fachada hacia la Gran Vía. Se encuentra distribuido en cuatro plantas. En cuanto a los comparables referenciados, los que encontramos más alineados son los siguientes:

- Gran Vía 48: Local en esquina, con buena visibilidad, distribuido en tres plantas, pero tenemos que tener en cuenta que tiene una distribución más homogénea, comercialmente más atractiva, una superficie menor y mejor ubicación.
- Gran Vía 27: Local en esquina con muy buena visibilidad, distribuido en planta baja y planta sótano. Es más pequeño y su ubicación es mejor.
- Gran Vía 39: Local distribuido en tres plantas, baja, primera y sótano, con fachada pequeña, mejor ubicación, pero de menores dimensiones en comparación con el local objeto de valoración.

De conformidad con ello estimamos razonable para el Local 1 del activo una renta en planta baja de 95 €/m²/mes. Esta renta €/m²/mes es inferior a la de los comparables señalados, pero debemos tener en cuenta también la renta anual. En este sentido, consideramos que una renta de 3.500.000 € al año es razonable para dicha unidad, ya que sería muy complicado encontrar un operador dispuesto a pagar una renta superior.

Además, el cliente nos ha evidenciado negociaciones avanzadas en esos niveles de renta y, a efectos de valoración, hemos considerado una aportación por parte de la propiedad de 3.250.000 €, lo que justifica también que se alcancen esos niveles de renta global.

Plaza de España – Princesa

Local 3: Se trata del local colindante con el Local 4, distribuido en dos plantas, baja y entresuelo. Por lo que respecta a los comparables, podemos considerar como mejores comparables los mismos que en el caso del Local 1. No obstante, hemos de tener en cuenta, que la ubicación del Local 3 es peor, con fachada a Plaza España-Princesa y entrada por la trasera del edificio, lo que disminuye su atractivo comercial, por ello y considerando su tamaño, consideramos razonable como máximo la renta unitaria establecida en la valoración (121.51 €/m²/mes), lo que se traduce en una renta anual de 1.000.000 €. En cuanto a este local el cliente nos ha evidenciado negociaciones avanzadas que hemos asumido como ciertas considerando una aportación por parte del cliente de 1.600.000 €.

Local 4: Local distribuido en tres plantas entresuelo, baja y primera localizado en esquina, con fachada hacia la calle Princesa y a la Plaza de España. En este caso, basándonos, principalmente, en el comparable de Huawei (Grán Vía 48) cuya renta anual asciende a 1.700.000 € nos permite justificar la renta. La renta anual establecida para el Local 4 es de 1.500.000 € la cual se sitúa por debajo de lo que paga Huawei que es mejor local, aunque las dimensiones del Local 4 son muy superiores.

En este caso se nos han evidenciado también negociaciones avanzadas por parte del cliente que hemos asumido como ciertas, considerando una aportación por parte del cliente de 1.650.000€.

Trasera del edificio

Local 6: A efectos de valoración y teniendo en cuenta que el Local 6 no tiene entrada desde Plaza España, sino que la tiene por detrás del Edificio y que se distribuye únicamente en planta primera y segunda, podemos decir que el atractivo comercial es muy limitado, por lo que hemos considerado como potencial actividad oficinas, en línea con la estrategia del cliente, pensando como potencial inquilino en empresas del sector público, que consideramos podría estar interesado dada la representatividad del edificio, la zona y las buenas comunicaciones. En este caso para todas las plantas se han considerado 26,50 €/m²/mes (1.339.225 € anuales), situándose dicha renta unitaria un poco por encima del comparable localizado en Chamberí antes referenciado, la cual es mejor zona de oficinas, pero debiendo considerar que este cierre tuvo lugar en 2017.

Para este local, a efectos de valoración, hemos estimado una aportación por parte del cliente para la implantación del inquilino de 1.895.130 €, lo que equivale a unos 450 €/m².

CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

Principales Factores de Valoración

Positivos

- Edificio representativo
- Buenas comunicaciones
- Buena ubicación
- La reconversión de la zona con la reforma de la Plaza de España y peatonalización de la Gran Vía.

Negativos

- La dimensión y distribución del inmueble
- Existen otros tramos comerciales más atractivos a día de hoy.
- Reducción planes de expansión de los retailers que buscan tener menos tiendas, siendo las que abren más emblemáticas, siendo más exigentes a la hora de seleccionar los locales comerciales en que implantar aquellas.
- Modificación de las condiciones contractuales que demandan los retailers en línea con el punto anterior, lo cual ralentiza la comercialización.
- Incertidumbre sobre el impacto comercial que tendrán las obras de Plaza de España.
- Aumento de la tasa de disponibilidad en Madrid, situándose la tasa de disponibilidad en Gran Vía en un 5.34%.
- Incertidumbre derivada de la crisis originada por el Covid, que ha afectado más significativamente a los sectores de retail y turístico.

Método de Valoración

Para la obtención del Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado la metodología del Descuento de Flujos de Caja (DCF).

El descuento de flujos de caja es una técnica de modelización financiera donde se realizan distintas proyecciones en relación a la futura generación de caja que puede dar el activo. Estas estimaciones incluyen las condiciones futuras de mercado que puedan afectar a la oferta, la demanda, los ingresos, costes y el potencial riesgo.

El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Para el cálculo del valor de salida del inmueble en el último año del estudio de los flujos de caja (DCF), se aplicará el método de capitalización directa sobre los ingresos netos esperados en el año siguiente al último del DCF a una tasa apropiada para este tipo de activos considerada estable en el largo plazo.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

En la práctica, la tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo que entraña la inversión. En términos de nuestra metodología, esto reflejaría el riesgo que conllevan las hipótesis adoptadas. Las variables claves del "Método del Descuento de Flujos de Caja" son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad "objetivo" utilizada para descontar los flujos de caja.

Consideramos que éste es el método que mejor se ajusta al análisis que haría un potencial inversor, el que mejor refleja el valor del activo objeto de estudio.

Parámetros de la valoración

Resumen parámetros de valoración	
Superficie Bruta Alquilable (m ²)	13.785
Renta de Mercado bruta anual (€)	7.339.225
Rentabilidad año 1	-4,74 %
Rentabilidad año 2	2,09 %
Rentabilidad año 3	4,15 %
TIR	5,75 %
Exit Yield:	3,5%
Valor de Mercado (€)	164.850.000
Valor unitario €/m ²	11.958

En cuanto a los gastos de comunidad y el IBI hemos estimado, siguiendo las indicaciones del cliente, 260.000€/año de IBI y 24.954 €/año de gastos de comunidad. En cuanto a la política de repercusión de gastos una vez arrendados los locales, basándonos en estándares de mercado y en las condiciones que el cliente nos ha evidenciado están acordando en las negociaciones que tienen avanzadas, hemos considerado que al Local 1 no se le repercuten gastos, mientras que a los demás locales se les repercuten los gastos de comunidad. Suponemos que el IBI no se repercute en ningún caso.

Adicionalmente a las aportaciones para la implantación de los inquilinos antes comentadas, hemos considerado el capex provisto por el cliente y que asciende a 1.050.000€ para instalaciones generales y división de locales. Asimismo, en concepto de capex hemos considerado los 556.000 € que el cliente se compromete a aportar en el Convenio celebrado con el Ayuntamiento para mejorar el entorno del Edificio/Plaza España.

En cuanto a la rentabilidad del año 1, es negativa como consecuencia de las obras y la inversión de Capex durante el primer año.

Finalmente, para concluir, teniendo en cuenta las transacciones de alquiler que se observan en el entorno y que actualmente hay cierta incertidumbre sobre el mayor atractivo que puede llegar a tener este tamo tras las obras de la plaza de España, así como las demás características del inmueble objeto de valoración estimamos razonable un valor de 164.850.000 €, lo cual se traduce en un valor unitario de 11.958 €/m².

OPINIÓN DE VALOR

Valor de Mercado

Nuestra opinión del valor de mercado del inmueble a fecha de valoración es de:

164.850.000 €

(CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CIENCIENTA MIL EUROS)

excluido IVA

(11.958 €/m²)

A

PLAZOS
FACILITADOS POR
EL CUENTE

A

**PLANOS
FACILITADOS POR
EL CLIENTE**

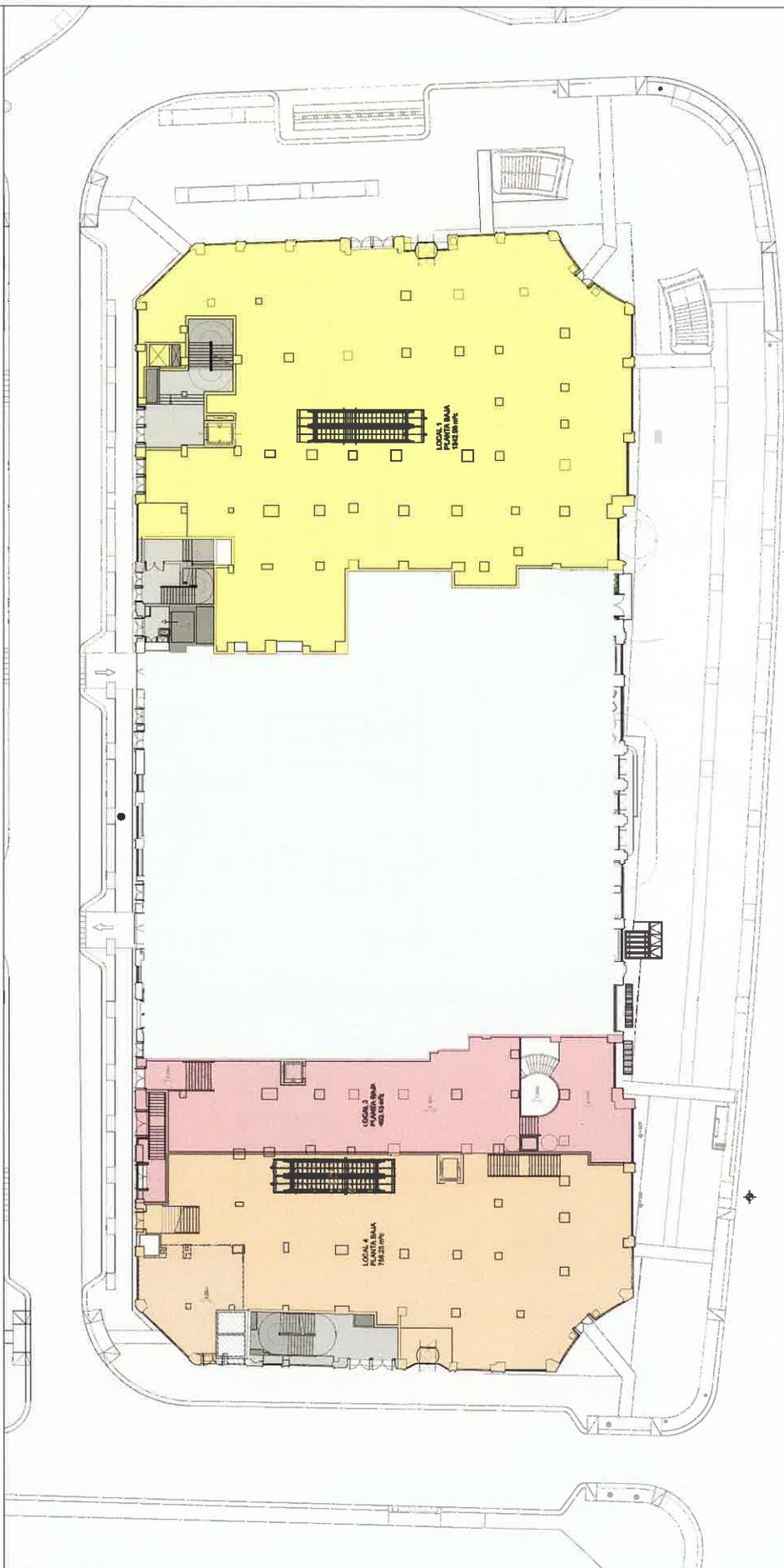
CBRE

ESPANOL COMERCIAL. MANTA PARA LOCALIZACIONES EN EL PLAN DE PLANTA DEL EDIFICIO.

- Las medidas de manta de un local se refieren a la superficie cubierta por el local en el momento de la obra.
- Las medidas de planta se refieren a la superficie cubierta por el local en el momento de la obra.
- Las medidas de volumen se refieren a la superficie cubierta por el local en el momento de la obra.
- Las medidas de volumen se refieren a la superficie cubierta por el local en el momento de la obra.

PLANTA	LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4
SEGUNDA	2056,59	403,13	758,25	1905,75
TERCERA	1342,90	706,75	697,94	
CUARTA	1702,32			
TOTAL	5102,27	1109,88	1356,19	

PLANTA	AREA ESTRUCTURAL	AREA COMERCIAL	AREA COMERCIAL CON SERVIDOR	AREA COMERCIAL CON SERVIDOR Y BARRIO	AREA COMERCIAL CON SERVIDOR Y BARRIO Y SERVIDOR	AREA COMERCIAL CON SERVIDOR Y BARRIO Y SERVIDOR Y SERVIDOR	AREA COMERCIAL CON SERVIDOR Y BARRIO Y SERVIDOR Y SERVIDOR Y SERVIDOR	AREA COMERCIAL CON SERVIDOR Y BARRIO Y SERVIDOR Y SERVIDOR Y SERVIDOR Y SERVIDOR
SEGUNDA	4374,65	4287,41	62,95	65,52	194,31	8,52	27,72	4014,43
TERCERA	4332,18	4294,03	80,39	53,53	9,20	24,93	195,97	162,09
CUARTA	2701,30	2560,96	104,68	60,94	10,23	21,11		
QUINTA	1479,93	1487,09	30,29	22,05	179,60	10,19	12,33	
SEXTA	2078,19	1978,19	18,99	253,30	10,19	12,33		
SEPTIMA	374,53	345,26	319,36	60,07	870,53	61,54	126,34	421,40
TOTAL	15538,68	15747,94	319,36	500,07	870,53	61,54	126,34	3462,65



Modelo: Fecha: 28/07/2021
 Autor: VYS

VEGA Y SERRANO
 ARQUITECTURA & RETAIL

C/Valencia 11, 2º, Madrid, 28013 Madrid, www.vegayserrano.com

Propiedad: **INBEST**

Proyecto: Local comercial Edificio España
 C/Príncipe de España 17 (Calle vía 84)
 28013 Madrid

Fecha de inicio: 25.01.2021
 Fecha de fin: 2021
 Proyecto: VYS

Plano: **Planta baja B00**
LOCALS-VERSION V12b
V12.00

MEMORIO DESCRIPCIÓN DE OBRAS

El presente documento describe las obras de reforma y ampliación de la planta segunda del edificio Espafico, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y la calidad del espacio interior, así como de adaptar el edificio a las necesidades de un comercio moderno y sostenible.

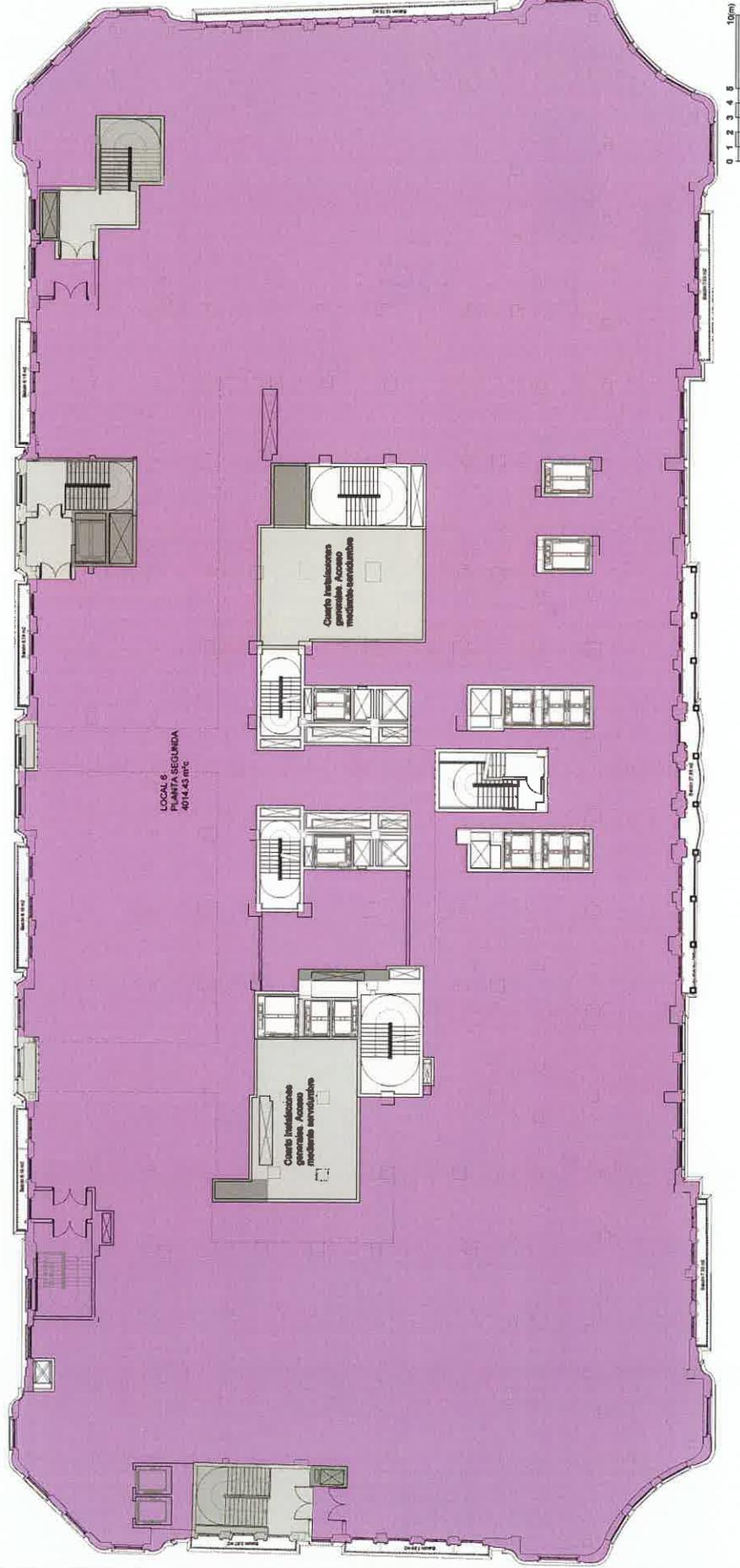
Las obras consisten en:

- Reforma de las zonas comunes y áreas de servicio.
- Instalación de sistemas de climatización y ventilación.
- Reforma de los baños y áreas de descanso.
- Instalación de iluminación LED y sistemas de control de acceso.
- Reforma de los espacios comerciales para mejorar su funcionalidad y atractivo.

Este documento describe las obras de reforma y ampliación de la planta segunda del edificio Espafico, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y la calidad del espacio interior, así como de adaptar el edificio a las necesidades de un comercio moderno y sostenible.

PLANTA	LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4
REFORMA	2026,99	403,33	1906,79	1906,79
INSTALACION	1342,90	403,33	1906,79	1906,79
OTROS	1702,32	790,76	697,94	697,94
TOTAL	5102,27	1102,98	3811,94	3811,94

PLANTA	MATERIALES		MANO DE OBRA		TOTAL	
	PRECIO UNITARIO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	CANTIDAD
REFORMA	4374,85	4327,41	62,95	184,51	4437,80	4511,92
INSTALACION	4532,18	2594,03	89,39	53,93	4621,57	2647,96
OTROS	1476,96	1476,96	18,73	18,73	1495,69	1495,69
TOTAL	10383,99	8398,40	171,13	257,17	10555,12	9055,57



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10(m)

VEGA Y SERRANO
ARQUITECTURA & RETAIL

INBEST
CONSTRUCCIONES

Proyecto: Local comercial edificio Espafico
C/Prata de Espafico 19 (Cien Vias 84)
28013 Madrid

Propiedad: INBEST CONSTRUCCIONES
C/Prata de Espafico 19, 28013 Madrid, www.inbestconstruccion.com

Fecha: 07.18
Autor: VYS

Fecha aprobada: 25.01.2021
Revisado: 25.01.2021

Planta Segunda, P02
LOCALS-VERSION V18b
V12.02

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

Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.

En el presente documento se recoge la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

La Sociedad mantiene un Contrato de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (en adelante, la “Gestora”), en virtud del cual la Gestora prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la dirección y administración de la Sociedad y sus Inversiones.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través de la Gestora.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL MERCADO

Tal y como está previsto en el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado (en adelante, “Manual”), el Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado, así como de su implantación y supervisión.

Dicho Consejo de Administración está configurado por cuatro (4) miembros y un secretario, no consejero, del Consejo:

Nombre	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Ignacio Olascoaga Palacio	Presidente	18/12/2020	Presidente no ejecutivo
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)	Consejero	18/12/2020	Consejero Delegado
Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente	Consejero	18/12/2020	Consejero
Delia Izquierdo Esteban	Consejera	18/12/2020	Consejera
Cristobal Cotta Martínez de Azagra	Secretario	18/12/2020	Secretario no consejero

(*) *Socio y Presidente de la Gestora*

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores. Para ello, tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría interna

Con el fin de obtener una seguridad razonable de la eficacia del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de supervisión anual. En dicha revisión es fundamental el entendimiento de los riesgos que afectan al proceso de elaboración de la información financiera y de aquellos procedimientos de control que se hayan definido para mitigarlos.

El Departamento de Administración de la Gestora con la colaboración de un asesor externo, es el encargado de la llevanza de la contabilidad y del mantenimiento de los libros legales. A su vez, es el encargado de elaborar la información financiera a reportar al mercado.

La supervisión del Sistema de Control Interno de la Información que establece el mercado requiere la revisión de su diseño, implantación y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles debe centrarse en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE

Para la implantación del sistema de control interno, y con la finalidad de asegurar el entorno de control, la Sociedad cuenta con las siguientes herramientas:

- 2.2.1 *Manual del Sistema de Control Interno de la Información:* mecanismo para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.
- 2.2.2 *Manual de Políticas Contables:* Documento en el que se recogen el conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los estados financieros y en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a utilizar por parte de la Sociedad.
- 2.2.3 *Manual de Sistema de Prevención de Riesgos Penales:* Se ha implantado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica 1/2015, de reforma de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal mediante la que se podría eximir a la persona jurídica que haya implantado un modelo de organización y gestión que incluya medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos. Dicho Modelo ha sido implantado en la Sociedad Gestora, con la que se mantiene un contrato de gestión (véase apartado 2.6), en la que recaen las actividades de control por lo que es de aplicación a su vez para la Sociedad.
- 2.2.4 *Código Ético y de Conducta:* la Sociedad se rige en todo momento por lo recogido en su Código Ético y de Conducta, en el que se establecen los principios y normas básicas que deben cumplir todo el personal de la compañía, así como el de las empresas de proveedores de la Sociedad, lo que incluye entidades de servicios profesionales colaboradoras, tales como auditores, consultores o asesores.

2.2.5 *Canal de denuncias*: canal común para la recepción, retención y tratamiento de las denuncias sobre irregularidades o incumplimientos de la normativa, al que deben acogerse la totalidad de sus empleados. Dicho canal se encuentra disponible en la siguiente dirección de correo electrónico: denuncias@inbestrealestate.com.

2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

En cuanto al proceso de identificación y evaluación de riesgos de la Sociedad, se ha aplicado la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO), a través del cual se ha llevado a cabo la determinación del alcance a nivel de las cuentas contables y procesos (en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos sobre la información financiera).

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de la Sociedad; tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la misma.

La evaluación de riesgos realizada permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Una vez consideradas estas pautas, se han definido los siguientes procesos como relevantes para su desarrollo:

1. Ingresos
2. Inversiones Inmobiliarias
3. Tesorería
4. Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos procesos considerados relevantes han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de Riesgos y Controles: en la que se identifican la totalidad de los riesgos significativos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

Asimismo, el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información que establece el mercado, ha previsto la realización de evaluaciones periódicas del alcance, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen dar en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria, a tenor de cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

3. **ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

La Circular 3/2020, sobre Información a Suministrar por Empresas Incorporadas a Negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity establece que la información periódica a comunicar por la Sociedad será la siguiente:

- Información privilegiada
- Otra información relevante
 - Información periódica
 - Información Semestral
 - Información Anual
 - Participaciones significativas
 - Pactos Parasociales

- Información acerca de operaciones societarias

Dada la importancia de esta información a suministrar a BME Growth, la Sociedad ha evaluado los principales riesgos de este proceso y ha identificado las actividades de control que se realizan en la compañía para poder suministrar dicha información periódica en los plazos establecidos y con un nivel de revisión apropiado. Adicionalmente, se han establecido los niveles de aprobación y autorización que debe superar toda la información que se suministre al mercado, que serían los siguientes:

- El Departamento de Administración de la sociedad gestora centraliza la elaboración de la información periódica sometida a revisión, realizando evaluaciones periódicas de su alcance.
- El Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información y determina la persona o responsable de su comunicación, así como la forma en la que se producirá la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.).
- El portavoz autorizado es el encargado de hacer la comunicación de la información en la forma que haya sido acordada.

3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

Tal y como se ha explicado en el punto 2.3 “Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos” se han procedimentado los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera, para cada uno de los cuales se ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles, así como un flujograma con su correspondiente narrativa del proceso, tal y como establecen las mejores prácticas en materia de Sistemas de Control Interno para la elaboración de Información Financiera.

En este sentido, la estructura de la matriz de riesgos y controles incluye la siguiente información:

- Denominación del proceso y el correspondiente subproceso.
- Descripción del riesgo, como el posible evento o acción que pudiera afectar a la capacidad empresarial para cumplir los objetivos de la información financiera y/o implementar estrategias con éxito.
- Descripción del control asociado al evento de riesgo, como la definición de las actividades de control incluidas en las políticas, procedimientos y prácticas aplicadas por la Sociedad a fin de asegurar que se cumplan los objetivos de control y el riesgo sea mitigado.
- Evidencia de la ejecución del control, como la documentación mantenida por el responsable del control (personal de la empresa) para que todo el modelo puede ser supervisado y auditado de manera periódica.
- Tipo de control, identificando si el control es preventivo o detectivo y manual o automático, considerando si el mecanismo de control es realizado de forma automática a través de herramientas informáticas.
- Responsables de los controles para cada actividad de control.
- Frecuencia, según la periodicidad de ejecución del mismo.

3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

La Sociedad dispone de un ERP de mercado que permite la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.

A su vez, los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA EN CASO DE EXISTIR

Con el fin de obtener seguridad del adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información se han definido una serie de procedimientos y actividades de control para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información establecida por el mercado requiere la revisión de su diseño y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Con el fin de validar el Modelo y los controles del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de revisión anual, a través de recursos propios, apoyados por terceros independientes.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información requerida por el mercado están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el periodo, es decir que:

- Los controles existen y funcionan de la misma forma a cómo están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC).
- Existe una adecuada segregación de funciones en el proceso y los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados.
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis.
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos.
- Las evidencias del control se adecuan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

En este contexto, la actividad de supervisión consiste en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el Asesor Registrado y los auditores externos para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, así como que el Sistema de Control Interno de la Información es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del ejercicio.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno de la Información establecida por el mercado por parte del Consejo de Administración incluye las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del Sistema de Control Interno y las actualizaciones (definición de alcance o de la documentación de los procesos significativos, etc.)
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones de la revisión anual del Sistema de Control Interno

- Incluir en el plan de revisión del Sistema de Control Interno la supervisión de todos los procesos dentro del alcance del Sistema.
- Evaluar y comunicar los resultados obtenidos del proceso de supervisión del Sistema de Control Interno a las áreas afectadas

Una vez realizada la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos. Existen tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión:

- Efectivo: esta conclusión implica que el control mitiga el riesgo y se ha comprobado que el mismo funciona tal y como se encuentra descrito. Además, debe haber evidencia suficiente de la ejecución del control como para poder comprobarlo con posterioridad. En el caso de darse una incidencia que haga necesario el cambio de la descripción del control, el mismo se considera igualmente efectivo en tanto que el objetivo de control se cumpla y los riesgos hayan sido mitigados.
- Inefectivo: esta conclusión implica que el control no opera tal y como está descrito, no cubre o mitiga el riesgo o que no ha operado en algún momento o lo hecho de forma inadecuada durante el período analizado. Por lo tanto, el control con esta conclusión debe ser remediado y revisado nuevamente con posterioridad.
- No aplica: cuando no se han producido eventos a lo largo del ejercicio que requiriesen la ejecución del control (por ejemplo, un control sobre gastos extraordinarios en un ejercicio en que no se haya producido ningún gasto de estas características).

Las incidencias y deficiencias se deben de comunicar de manera periódica, con los reportes de situación habituales. Sin embargo, las deficiencias significativas y debilidades materiales deben ser comunicadas en el momento de ser identificadas, con el objetivo de elaborar el correspondiente plan de remediación.