

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**Calle Serrano, 57
28006 Madrid**

Madrid, 28 de octubre de 2019

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante “Inbest IV”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información financiera del primer semestre del ejercicio 2019:

- Informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Grado de cumplimiento de las previsiones de resultados del ejercicio 2019.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda
Presidente del Consejo de Administración



Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de
estados financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a) de la memoria adjunta y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

25 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15802

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2019

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2019

Nota		<u>Página</u>
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de los estados financieros intermedios	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	10
4	Gestión del riesgo financiero	14
5	Análisis de Instrumentos financieros	15
6	Instrumentos del patrimonio	16
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
8	Capital y prima de emisión	18
9	Reservas	20
10	Resultado del ejercicio	21
11	Ingresos y gastos	21
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	22
13	Contingencias	23
14	Consejo de Administración y Alta dirección	23
15	Otras operaciones con partes vinculadas	25
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	28
17	Información sobre medio ambiente	29
18	Honorarios de auditores de cuentas	30
19	Hechos posteriores al cierre	30

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2019(*)	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		37.654.500	22.154.500
Instrumentos de patrimonio	6	37.654.500	22.154.500
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		37.654.500	22.154.500
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.988	12.379
Deudores empresas del grupo		-	7.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas		8.988	5.119
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	1.010.529	10.007
Créditos a empresas		1.010.529	10.007
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	456.616	52.877
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.476.133	75.263
TOTAL ACTIVO		39.130.633	22.229.763
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	30 de junio de 2019(*)	31 de diciembre de 2018
FONDOS PROPIOS			
Capital	8	7.224.820	22.240.000
Prima de emisión	8	28.899.280	-
Reservas	9	(13.082)	(10.275)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(300.000)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(19.121)	(1.379)
Resultado del ejercicio	10	(69.321)	(17.742)
TOTAL PATRIMONIO NETO		35.722.576	22.210.604
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	3.380.263	10.055
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Otros acreedores		16.316	8.836
Otras deudas con las Administraciones Públicas		11.478	268
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.408.057	19.159
TOTAL PASIVO		3.408.057	19.159
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		39.130.633	22.229.763

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2019(*)</u>	<u>30 de junio de 2018(*)</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros Ingresos de explotación	11 y 15	22.000	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		22.000	-
Otros gastos de explotación	11	(38.537)	(698)
Servicios exteriores		(38.537)	(698)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(16.537)	(698)
Ingresos financieros		644	-
Gastos financieros		(53.428)	-
RESULTADO FINANCIERO	11 y 15	(52.784)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(69.321)	(698)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(69.321)	(698)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Nota	30 de junio de 2019(*)	30 de junio de 2018(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(69.321)	(698)
Gastos por ampliaciones de capital	8	(2.807)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(2.807)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(72.128)	(698)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2018	15.000	-	-	-	-	(1.379)	13.621
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(698)	(698)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	1.379	1.379
Saldo a 30 de junio de 2018(*)	15.000	-	-	-	-	(698)	12.923
Saldo a 1 de enero de 2019	22.240.000	-	(10.275)	-	(1.379)	(17.742)	22.210.604
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(2.807)	-	-	(69.321)	(72.128)
Operaciones con socios o propietarios	13.227.300	656.800	-	(300.000)	-	-	13.584.100
Aumentos de capital	13.227.300	656.800	-	-	-	-	13.884.100
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Saldo a 30 de junio de 2019(*)	7.224.820	28.899.280	(13.082)	(300.000)	(19.121)	(69.321)	35.722.576

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019(*)	1 de enero de 2018 a 30 de junio de 2018(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(34.304)	(698)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(69.321)	-
Ajustes del resultado:		52.784	-
- Ingresos financieros	11	(644)	-
- Gastos financieros	11	53.428	-
Cambios en el capital corriente:		22.081	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	3.391	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	5	18.690	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(39.848)	-
- Pagos de intereses	15	(39.963)	-
- Cobros de intereses	15	115	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(16.500.000)	-
Pagos por inversiones:		(16.500.000)	-
- Empresas del grupo y asociadas	6	(16.500.000)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		16.938.043	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		13.581.293	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	13.581.293	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		3.356.750	-
- Emisión:		3.356.750	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	3.356.750	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		403.739	(698)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		52.877	12.121
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		456.616	11.423

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

1. Información general

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

La Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019 (Nota 19).

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

La Sociedad comunicó con fecha 29 de septiembre de 2017 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen SOCIMI

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión:
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 30 de junio de 2019, las acciones de la Sociedad aún no cotizaban en ningún mercado regulado. No obstante, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) al haberse incorporado las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con fecha 9 de julio de 2019 (Nota 19).
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido preparados por el Consejo de Administración el 15 de octubre de 2019 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 terminado el 30 de junio de 2019 han sido preparados por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

Dentro de la valoración de las participaciones de las compañías del grupo y asociadas, pueden existir plusvalías implícitas en las inversiones. La Sociedad realiza estimaciones periódicas de la recuperabilidad de las citadas inversiones en base a los planes de negocio actualizados de las sociedades participadas.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2018 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

e) Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios han sido presentados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 30 de junio de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.931.924 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era positivo de 56.104 de euros). El Consejo de Administración ha preparado estos estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de las de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Los factores principales que han sido tenidos en cuenta en la preparación de estos estados financieros intermedios, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: la capitalización de créditos por importe de 539.000 euros descrita en la Nota 19, los flujos de efectivo futuros que generan las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. (Nota 6) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 30 de junio de 2019 asciende a 3.380.263 euros y se corresponde por completo con accionistas de la Sociedad, teniendo esta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento .

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por intereses

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

b) Ingresos por dividendos

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.7 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

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

3.9 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios de la Sociedad.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

3.11 Acciones propias

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

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez (Ver Nota 15).

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no cuenta con una alta exposición a la deuda.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

f) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2019	Ejercicio 2018	Periodo 2019	Ejercicio 2018
Créditos y partidas a cobrar:				
- Deudores empresas del grupo (Nota 15)	-	7.260	-	7.260
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.010.529	10.007	1.010.529	10.007
Total	1.010.529	17.267	1.010.529	17.267

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Periodo 2019	Ejercicio 2018	Periodo 2019	Ejercicio 2018
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.380.263	10.055	3.380.263	10.055
- Otros Acreedores	16.316	8.836	16.316	8.836
	3.396.579	18.891	3.396.579	18.891

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

5.2 Análisis por vencimientos

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

30 de junio de 2019:

	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.010.529	-	-	-	-	1.010.529
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	-	-
	1.010.529	-	-	-	-	1.010.529

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

31 de diciembre de 2018:

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

30 de junio de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.380.263	-	-	-	-	3.380.263
- Otros Acreedores	16.316	-	-	-	-	16.316
	3.396.579	-	-	-	-	3.396.579

31 de diciembre de 2018:

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

6. Instrumentos de patrimonio

a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2019 y el ejercicio 2018 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2019:

2019	01.01.2019	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2019
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	22.151.500	14.800.000	-	-	36.951.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	3.000	700.000	-	-	703.000
Total	22.154.500	15.500.000	-	-	37.654.500

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

Ejercicio 2018:

2018	01.01.2018	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2018
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	1.500	22.150.000	-	-	22.151.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	3.000	-	-	3.000
Total	1.500	22.153.000	-	-	22.154.500

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

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

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2019 de la participada, son como sigue:

Periodo de 2019	Patrimonio neto						Dividendos/ Recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	15.503.400	62.013.600	(1.770.367)	(9.210)	839.874	36.951.500	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(157.286)	703.000	-
						37.654.500	-

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

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Periodo de 2019				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	47,68%	-	47,68%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,76%	-	8,76%	-

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

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante el ejercicio 2018 y recogidas en las cuentas anuales del ejercicio 2018. Adicionalmente, con fecha 28 de febrero de 2019 la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. completó la compraventa de varios locales comerciales en la calle Colón (Valencia). Este local se encuentra actualmente arrendado.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	456.616	52.877
Total	456.616	52.877

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

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

A continuación, se detallan cronológicamente las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad y que afectan al capital social:

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Capital escriturado	7.224.820	22.240.000
Prima de emisión	28.899.280	-
Total	36.124.100	22.240.000

A 30 de junio de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 7.224.820 euros y 28.899.280 euros respectivamente, representados por 36.124.100 acciones con un valor nominal de 0,20 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 9 de julio de 2019 (Nota 19). A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	<u>Nº acciones</u>	<u>Euros</u>
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	-
Adquisiciones	300.000	300.000
Ventas	-	-
Saldo a 30 de junio de 2019	300.000	300.000

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 es de 1 euro por acción.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% son los siguientes:

30.06.2019			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
COBLILAC, S.L.	84%	-	84%
OTROS ACCIONISTAS	16%	-	16%
Total	100%	-	100%

31.12.2018			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
COBLILAC, S.L.	90%	-	90%
OTROS ACCIONISTAS	10%	-	10%
Total	100%	-	100%

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(13.082)	(10.275)
	(13.082)	(10.275)

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

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, no se ha dotado ninguna reserva legal.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

10. Resultado del ejercicio

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

	30 de junio de 2019	Euros 31 de diciembre de 2018
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(69.321)	(17.742)
	(69.321)	(17.742)
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(69.321)	(17.742)
	(69.321)	(17.742)

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2018 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de mayo de 2019.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	30 de junio de 2019	Euros 30 de junio de 2018
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	22.000	-
Total	22.000	-

b) Otros gastos de explotación:

	30 de junio de 2019	Euros 30 de junio de 2018
- Servicios exteriores	(38.537)	(698)
Total	(38.537)	(698)

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

c) Resultado financiero:

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	644	-
Total	644	-

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(53.428)	-
Total	(53.428)	-

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

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

30 de junio de 2018	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(698)	(698)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(698)	(698)

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

A 30 de junio de 2019 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2019, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019 (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 a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Por lo tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los periodos de 2019 y 2018.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	8.864	5.117
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	124	2
	8.988	5.119
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	11.478	(268)
	11.478	(268)

13. Contingencias

Pasivos contingentes

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales, no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, al igual que durante el ejercicio 2018, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

15. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	22.000	-
Total	22.000	-
Intereses crédito Inbest Prime Assets II, S.L.	644	-
Total	644	-
Gastos Financieros		
Accionistas minoritarios	(53.328)	-
Intereses préstamo Inbest Prime Assets, S.L.	(100)	-
Total	(53.428)	-

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

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

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets I, S.L. (1)	900.081	
Inbest Prime Assets II, S.L. (2)	110.448	10.007
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	1.010.529	10.007
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	1.010.529	10.007
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	7.260
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	7.260
Total créditos y cuentas a cobrar	1.010.529	17.267

(1) El 2 de agosto de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets I, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2019 el total de intereses devengados y no cobrados es de 81 euros (2018: 0 euros).

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(2) El 2 de octubre de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2019 el total de intereses devengados y no cobrados es de 448 euros (2018: 7 euros).

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

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	48	48
Inbest Prime Assets, S.L (1)	10.088	10.007
Otros inversores	3.370.127	-
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	3.380.263	10.055

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

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha de firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
2.250.000	5%	20/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
22.500	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
22.500	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
22.500	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
11.250	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
22.500	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
45.000	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
38.250	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
31.500	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
33.750	5%	25/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
450.000	5%	04/03/2019	15/06/2019	31/12/2019
220.000	5%	06/06/2019	30/06/2019	31/12/2019
55.000	5%	07/06/2019	30/06/2019	31/12/2019
55.000	5%	25/06/2019	30/06/2019	31/12/2019
27.500	5%	25/06/2019	30/06/2019	31/12/2019
27.500	5%	25/06/2019	30/06/2019	31/12/2019
22.000	5%	28/06/2019	15/07/2019	31/12/2019
3.356.750				

(*) Una vez acontecida la fecha de vencimiento inicial, se producen prórrogas tacitas, salvo que la Sociedad notifique al prestamista su intención de no prorrogar la duración del contrato. En cualquier caso, la fecha máxima hasta la que se podrán producir las prórrogas será el 31 de diciembre de 2019. Los préstamos han sido prorrogados a 30 de junio de 2019.

A 30 de junio de 2019, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 13.377 euros.

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

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron, respectivamente, un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Partners,S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 14 de diciembre de 2018 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

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

Comisión de Estructuración:

En el marco de los Acuerdos de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 30 de junio de 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 240.650 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 253.417 euros).

Comisión de Inversión:

En el marco de los Acuerdos de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios ascienden a un compromiso estimado de 200 millones de euros (2018: 200 millones).

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 624.314 euros y 0 euros, respectivamente, al 30 de junio de 2019 dentro del epígrafe de Otras reservas (2018: 1.124.142 euros).

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión pagada a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. y de Inbest Prime Assets II, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, un gasto por importe de 633.544 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 536.743 euros).

Comisión de Éxito:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. 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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

A 30 de junio de 2019 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no han devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión (2018: 0 euros).

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- i) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es de aplicación.

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

Sociedad participada	Inmueble	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets, S.L.	Calle Mayor de Triana 33. Las Palmas de Gran Canaria.	5 de septiembre de 2018
	Gran Vía de Don Diego López de Haro 20. Bilbao.	2 de agosto de 2018
	Calle de Princesa 41. Madrid.	2 de agosto de 2018
	Calle Colón 1. Valencia.	28 de febrero de 2019

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de estados financieros intermedios ascendieron a 3.800 euros (ejercicio 2018: 6.000 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el periodo de 6 terminado el 30 de junio de 2019 ni en el ejercicio 2018.

19. Hechos posteriores al cierre

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

Con fecha 26 de septiembre de 2019 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 539.000 euros, correspondiendo 107.800 euros al capital social y 431.200 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas está prevista que tenga lugar el 30 de octubre de 2019.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO
DE 2019 DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 30 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:



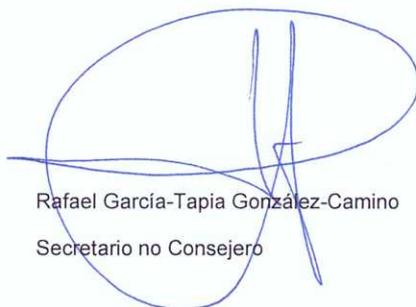
Javier Basagoiti Miranda

Presidente y Consejero

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO
DE 2019 DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 30 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop on the left and two vertical lines on the right, with a horizontal line crossing through the middle.

Rafael García-Tapia González-Camino

Secretario no Consejero

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO
DE 2019 DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 30 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Ana Pérez Durá

Consejero

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO
DE 2019 DE INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 30 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:



COBLILAC, S.L.

Representada por María del Mar García-Vaquero Vela

Consejero

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

Grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2019

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

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprenden de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido sometidos a revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, incluida en el DIIM de julio 2019, así como su grado de cumplimiento.

Cifras en euros	Previsión DIIM Junio 2019	30 de junio de 2019	Grado de Avance
Ingresos de explotación	36.000	22.000	61,1%
Otros gastos de explotación	(130.000)	(38.537)	29,6%
Amortización	(240)	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	(94.240)	(16.537)	17,5%
RESULTADO FINANCIERO	(993.125)	(52.784)	5,3%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.087.365)	(69.321)	6,4%

Los ingresos y gastos registrados por la Sociedad están en línea con los previstos en el plan de negocios mensualizado del ejercicio 2019. Los administradores y la dirección de la Sociedad consideran que las previsiones de los ejercicios 2019 y 2020 incluidas en el DIIM continúan estando vigentes.