

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**Calle Serrano, 57  
28006 Madrid**

Madrid, 5 de mayo de 2020

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest I", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 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 su conocimiento la siguiente información financiera:

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.
- Grado de cumplimiento de las proyecciones financieras del ejercicio 2019.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente del Consejo de Administración

## **Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de diciembre de 2019

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

**Evaluación del valor recuperable de Instrumentos de patrimonio de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

La Sociedad mantiene dos inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 28.276 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 72% del total activo de la Sociedad.

Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Para ello, la Sociedad evalúa el valor recuperable en base al descuento de flujos de caja estimados de acuerdo a los planes de negocio de sus sociedades participadas.

Nos hemos centrado en esta área debido a los niveles significativos que suponen las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo y debido a los juicios y estimaciones significativos requeridos en la estimación de su importe recuperable.

Nuestros principales procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, el entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de la existencia de indicios de deterioro.

Hemos obtenido las valoraciones del importe recuperable realizadas en base al descuento de flujos de caja estimados de las sociedades participadas.

Hemos recalculado el descuento de flujos realizado por la Sociedad. Asimismo, hemos evaluado las hipótesis clave utilizadas contrastando su razonabilidad y coherencia.

Adicionalmente hemos comprobado el grado de cumplimiento de las provisiones realizadas para el ejercicio 2019.

Hemos comprobado 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.

**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 19 de las cuentas anuales de hechos posteriores, que menciona la crisis del COVID-19 y sus impactos en la Sociedad en el año 2020. En concreto, se señala que uno de los inquilinos de la Sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de no pagar las rentas mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19, y su deseo de discutir las rentas futuras derivadas del contrato de arrendamiento. Igualmente, en dicha nota se indica que la Sociedad está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

---

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

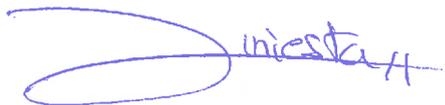
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Jorge Iniesta Lucas (21520)

5 de mayo de 2020

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06299

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

# **Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.**

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

### ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<b>Nota</b>	<b>Página</b>
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
<b>1</b> Información general	6
<b>2</b> Bases de presentación	8
<b>3</b> Criterios contables	10
<b>4</b> Gestión de riesgo financiero	14
<b>5</b> Análisis Instrumentos financieros	15
<b>6</b> Instrumentos del patrimonio	17
<b>7</b> Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
<b>8</b> Capital y prima de emisión	20
<b>9</b> Reservas	23
<b>10</b> Resultado del ejercicio	23
<b>11</b> Ingresos y gastos	24
<b>12</b> Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	24
<b>13</b> Contingencias	26
<b>14</b> Administradores Solidarios y Alta dirección	26
<b>15</b> Otras operaciones con partes vinculadas	27
<b>16</b> Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	31
<b>17</b> Información sobre medio ambiente	32
<b>18</b> Honorarios de auditores de cuentas	32
<b>19</b> Hechos posteriores al cierre	32



# INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible		582	-
Aplicaciones informáticas		582	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>38.435.750</b>	<b>14.675.750</b>
Instrumentos de patrimonio	6	28.275.750	14.675.750
Créditos a empresas	5 y 15	10.160.000	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.436.332</b>	<b>14.675.750</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>43.781</b>	<b>20.223</b>
Clientes Empresas del Grupo		-	7.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	43.781	12.963
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	5 y 15	<b>52.734</b>	<b>3.523.444</b>
Créditos a empresas		52.734	3.523.444
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	7	<b>704.466</b>	<b>1.502.805</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>800.981</b>	<b>5.046.472</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>39.237.313</b>	<b>19.722.222</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre 2018
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>25.649.148</b>	<b>16.720.060</b>
Capital	8	5.273.450	16.806.000
Prima de emisión	8	21.093.800	-
Reservas	9	(17.902)	(9.446)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(280.000)	-
Resultados de ejercicios anteriores	10	(76.493)	(15.721)
Resultado del ejercicio	10	(343.707)	(60.772)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>25.649.148</b>	<b>16.720.060</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	5 y 15	<b>13.544.708</b>	<b>2.978.999</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>43.457</b>	<b>23.163</b>
Otros acreedores	5	9.738	14.762
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	33.719	8.401
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13.588.165</b>	<b>3.002.162</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>13.588.165</b>	<b>3.002.162</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>39.237.313</b>	<b>19.722.222</b>

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>46.000</b>	<b>12.240</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	46.000	12.240
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(164.631)</b>	<b>(47.666)</b>
Servicios exteriores	11	(164.631)	(47.666)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(73)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(118.704)</b>	<b>(35.426)</b>
Ingresos financieros		48.516	16.598
Gastos financieros		(273.519)	(41.944)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	11	<b>(225.003)</b>	<b>(25.346)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(343.707)</b>	<b>(60.772)</b>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(343.707)</b>	<b>(60.772)</b>

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

**INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	10	<b>(343.707)</b>	<b>(60.772)</b>
Gastos por ampliaciones de capital	8	(8.456)	(9.446)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(8.456)</b>	<b>(9.446)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(352.163)</b>	<b>(70.218)</b>

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

**INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
<b>Saldo a 1 de enero de 2018</b>	15.000	-	-	-	(721)	(15.000)	(721)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	(9.446)	-	-	(60.772)	(70.218)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	16.791.000	-	-	-	-	-	16.791.000
Otras operaciones con socios o propietarios	16.791.000	-	-	-	-	-	16.791.000
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	(15.000)	15.000	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(15.000)	15.000	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	16.806.000	-	(9.446)	-	(15.721)	(60.772)	16.720.060
<b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>	16.806.000	-	(9.446)	-	(15.721)	(60.772)	16.720.060
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	(8.456)	-	-	(343.707)	(352.163)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	9.264.050	297.200	-	(280.000)	-	-	9.281.250
Aumentos de capital	9.264.050	297.200	-	-	-	-	9.561.250
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(280.000)	-	-	(280.000)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	(20.796.600)	20.796.600	-	-	(60.772)	60.772	-
Otras variaciones del patrimonio neto	(20.796.600)	20.796.600	-	-	(60.772)	60.772	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	5.273.450	21.093.800	(17.902)	(280.000)	(76.493)	(343.707)	25.649.148

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

**INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(316.725)</b>	<b>(73.532)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(343.707)</b>	<b>(60.772)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>225.076</b>	<b>25.346</b>
Amortización		73	-
Ingresos financieros	11	(48.516)	(16.598)
Gastos financieros	11	273.519	41.944
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(55.231)</b>	<b>(12.760)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(23.557)	(15.093)
- Otros activos corrientes	15	-	(2.833)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	(31.674)	5.166
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(142.863)</b>	<b>(25.346)</b>
- Pagos por intereses		(152.089)	(41.944)
- Cobros de intereses		9.226	16.598
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(20.250.655)</b>	<b>(18.194.446)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(20.250.655)</b>	<b>(18.194.446)</b>
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(20.250.000)	(18.194.446)
- Inmovilizado		(655)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>19.769.041</b>	<b>19.019.999</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>7.936.544</b>	<b>16.041.000</b>
-Emisión de instrumentos de patrimonio	8	8.216.544	16.041.000
-Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(300.000)	-
-Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	20.000	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>11.832.497</b>	<b>2.978.999</b>
<b>Emisión de deuda</b>		<b>11.832.497</b>	<b>2.978.999</b>
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	11.832.497	2.978.999
<b>Devolución y amortización de:</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(798.339)</b>	<b>752.021</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.502.805	750.784
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		704.466	1.502.805

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

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

#### **1. Información general**

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-87491403, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 12 de febrero de 2016, número trescientos ochenta de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 34.604, folio 21, hoja M-622.533, inscripción 1ª, bajo la denominación Inbest Corpfin Capital, S.A. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Tras la constituirse la Sociedad el 12 de febrero de 2016 bajo la denominación Inbest Corpfin Capital, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime I Inmuebles, S.A. con fecha 19 de septiembre de 2017. Posteriormente, la misma pasó a denominarse Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2019.

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

#### **Régimen SOCIMI**

Inbest Prime I 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.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Administradores esperan reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Administradores esperan reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del 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 fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde el 9 de julio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

## 2. Bases de presentación

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 28 de abril de 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 Consejo de Administración se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

#### b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

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

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

#### Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

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

#### Impuesto sobre beneficios

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

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

#### d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

#### e) Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 12.787.184 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era positivo de 2.044.310 de euros). El Consejo de Administración ha preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de las de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Los factores principales que se han tenido en cuenta en la preparación de estas cuentas anuales, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: los flujos de efectivo futuros que generan las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L., e Inbest Prime Assets, II S.L. (Nota 6) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.441.250 euros y se corresponde por completo con accionistas de la Sociedad, teniendo ésta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Adicionalmente, con fecha 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración propuso la capitalización de créditos por importe de 11.698.750 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020.

Asimismo, con fecha 28 de abril de 2020 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 4.679.500 euros cuya aprobación por la Junta de Accionistas se espera que tenga lugar el 5 de junio de 2020 (Nota 19).

El efecto agregado de ambas operaciones daría lugar a un fondo de maniobra negativo de 143.434 euros al 31 de diciembre de 2019, si bien la Sociedad aún contaría con la facultad contractual de capitalizar los créditos restantes 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 se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

### 3. Criterios contables

#### 3.1 Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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.

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

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

#### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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

#### **3.3 Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

#### **3.4 Impuestos corrientes y diferidos**

##### **Régimen general**

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

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

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

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 impositivas 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 impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

#### **Régimen SOCIMI**

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases impositivas 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.

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

(Expresado en euros)

#### b) Ingresos por dividendos

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

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

#### **3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

#### **3.7 Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

#### **3.8 Transacciones en partes vinculadas**

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

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

#### **3.9 Distribución de dividendos**

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

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

#### **3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

(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 13).

#### **3.11 Acciones propias**

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

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

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

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

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

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

#### **a) Riesgo de crédito**

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

#### **b) Riesgo de liquidez**

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

#### **c) Riesgo de tipo de cambio**

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

#### **d) Riesgo de tipo de interés**

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

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado 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. Análisis de instrumentos financieros

### 5.1 Análisis por categorías

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

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
<b>Créditos y partidas a cobrar:</b>				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.160.000	-	10.160.000	-
<b>Total</b>	<b>10.160.000</b>	<b>-</b>	<b>10.160.000</b>	<b>-</b>
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
<b>Créditos y partidas a cobrar:</b>				
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	7.260	-	7.260
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	52.734	3.523.444	52.734	3.523.444
<b>Total</b>	<b>52.734</b>	<b>3.530.704</b>	<b>52.734</b>	<b>3.530.704</b>
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
<b>Débitos y partidas a pagar:</b>				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	13.544.708	2.978.999	13.544.708	2.978.999
- Otros Acreedores	9.738	14.762	9.738	14.762
<b>Total</b>	<b>13.554.446</b>	<b>2.993.761</b>	<b>13.554.446</b>	<b>2.993.761</b>

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

#### 5.2 Análisis por vencimientos

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

##### 31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	52.734	-	-	-	10.160.000	10.212.734
	<b>52.734</b>	-	-	-	<b>10.160.000</b>	<b>10.212.734</b>

##### 31 de diciembre de 2018:

	Activos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	3.523.444	-	-	-	-	3.523.444
-Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.260	-	-	-	-	7.260
	<b>3.530.704</b>	-	-	-	-	<b>3.530.704</b>

##### 31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	13.544.708	-	-	-	-	13.544.708
- Otros Acreedores	9.738	-	-	-	-	9.738
	<b>13.554.446</b>	-	-	-	-	<b>13.554.446</b>

##### 31 de diciembre de 2018:

	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	2.978.999	-	-	-	-	2.978.999
- Otros Acreedores	14.762	-	-	-	-	14.762
	<b>2.993.761</b>	-	-	-	-	<b>2.993.761</b>

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

#### 5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	11	9
Ratio de operaciones pagadas	10	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	5

	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	216.007	78.985
Total pagos pendientes	4.947	14.762

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

#### 6. Instrumentos de patrimonio

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

##### Ejercicio 2019:

2019	<u>01.01.2019</u>	<u>Aportaciones</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2019</u>
		<u>dinerasias/Altas</u>			
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Inbest Prime Assets, S.L.	14.675.750	9.550.000	-	-	24.225.750
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	4.050.000	-	-	4.050.000
<b>Total</b>	<b>14.675.750</b>	<b>13.600.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.275.750</b>

El 21 de enero de 2019 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 1.200.000 euros, correspondiendo 240.000 euros al valor nominal y 960.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 8.350.000 euros, correspondiendo 1.670.000 euros al valor nominal y 6.680.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por un importe de 4.050.000 euros, correspondiendo 810.000 euros al valor nominal y 3.240.000 euros a la prima de emisión.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

#### Ejercicio 2018:

2018	01.01.2018	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2018
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Inbest Prime Assets, S.L.	750	14.675.000	-	-	14.675.750
<b>Total</b>	<b>750</b>	<b>14.675.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.675.750</b>

El 28 de febrero de 2018 la Sociedad ha aumentado su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 1.900.000 euros, correspondiendo 380.000 euros al valor nominal de las participaciones y 1.520.000 euros a la prima de emisión.

El 13 de marzo de 2018 la Sociedad ha aumentado su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 300.000 euros, correspondiendo 58.800 euros al valor nominal de las participaciones y 241.200 euros a la prima de emisión.

El 17 de julio de 2018 la Sociedad ha aumentado su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 300.000 euros, correspondiendo 60.000 euros al valor nominal de las participaciones y 240.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de septiembre de 2018 la Sociedad ha aumentado su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 9.825.000 euros, correspondiendo 1.965.000 euros al valor nominal de las participaciones y 7.860.000 euros a la prima de emisión.

El 21 de noviembre de 2018 la Sociedad ha aumentado su inversión mediante aportación dineraria en Inbest Prime Assets, S.L. por importe de 2.350.000 euros, correspondiendo 470.000 euros al valor nominal de las participaciones y 1.880.000 euros a la prima de emisión.

#### b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

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

Ejercicio 2019	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	20.503.400	82.013.600	(4.828.466)	(9.210)	(1.752.151)	24.225.750	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	4.050.000	-
						<b>28.275.750</b>	<b>-</b>

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Ejercicio 2018	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Inbest Prime Assets, S.L.	9.963.400	39.853.600	1.140.370	-	(9.210)	14.675.750	-
						<b>14.675.750</b>	-

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

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

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

2019				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	23,63%	-	23,63%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	49,60%	-	49,60%	-

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	29,45%	-	29,45%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

#### 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	704.466	1.502.805
<b>Total</b>	<b>704.466</b>	<b>1.502.805</b>

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

#### 8. Capital y prima de emisión

##### a) Capital

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

Con fecha 1 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 8.216.750 euros, mediante la emisión de 8.216.750 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 25.022.750 euros.

El 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 836.250 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, hasta alcanzar la cifra de 25.859.900 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 136.750 euros, mediante la emisión de 136.750 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 25.995.750 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la reducción del Capital social, fijado en 25.995.750 euros, hasta la cuantía de 5.199.150 euros, es decir, el Capital social se reduce en la cuantía de 20.796.600 euros. La reducción del Capital se produce mediante la disminución del valor nominal del total de las 25.995.750 acciones fijadas en 1 euro valor nominal, a 0,20 euros de valor nominal.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas autorizó la adquisición, mediante compraventa, de 300.000 acciones propias de la Sociedad de las que era titular CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L., por un precio por acción de 1 euro, es decir, por importe total de 300.000 euros. Tras ello, la adquisición de la autocartera por parte de la Sociedad se produjo el 13 de mayo de 2019.

Con fecha 13 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 371.500 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 371.500 euros, correspondiendo 74.300 euros al Capital y 297.200 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 5.273.450 euros.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	5.273.450	16.806.000
Prima de emisión	21.093.800	-
<b>Total</b>	<b>26.367.250</b>	<b>16.806.000</b>

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 5.273.450 euros y 21.093.800 euros respectivamente, representado por 26.367.250 acciones con un valor nominal de 0,20 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
<b>Saldo 31 de diciembre de 2018</b>	-	-
Adquisiciones	300.000	300.000
Ventas	(20.000)	(20.000)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>280.000</b>	<b>280.000</b>

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

31.12.2019			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	10,43%	-	10,43%
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	10,43%	-	10,43%
FERRER Y ROSSI, S.L.U.	10,43%	-	10,43%
JOMAR E HIJOS, S.L.	10,43%	-	10,43%
MARFECO, S.L.	10,43%	-	10,43%
CANTABRICO STRATEGIES, S.L.	8,34%	-	8,34%
CERRO DE LOS GAMOS, S.L.	5,74%	-	5,74%
COBLILAC, S.L.	5,21%	-	5,21%
LOS GADUARES, S.L.	5,21%	-	5,21%
USO FERRERAS VALORES, S.L.	5,21%	-	5,21%
FIDA, S.L.U.	5,21%	-	5,21%
OTROS ACCIONISTAS	12,91%	-	12,91%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

31.12.2018			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	11,90%	-	11,90%
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	11,90%	-	11,90%
VALDEFINCIAS, S.L.U.	11,90%	-	11,90%
CANTÁRICO STRATEGIES, S.L.	9,52%	-	9,52%
CERRO DE LOS GAMOS, S.L.	6,55%	-	6,55%
MARFECO, S.L.	5,95%	-	5,95%
JOMAR E HIJOS, S.L.	5,95%	-	5,95%
USÓ FERRERA, S.L.	5,95%	-	5,95%
COBLILAC, S.L.	5,95%	-	5,95%
LOS GADUARES, S.L.	5,21%	-	5,21%
OTROS ACCIONISTAS	13,28%	-	13,28%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

#### 9. Reservas

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

	Euros	
	2019	2018
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	(17.902)	(9.446)
	<b>(17.902)</b>	<b>(9.446)</b>

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

#### Reserva Legal

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

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

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

#### 10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	2019	2018
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(343.707)	(60.772)
	<b>(343.707)</b>	<b>(60.772)</b>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(343.707)	(60.772)
	<b>(343.707)</b>	<b>(60.772)</b>

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

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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).

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

#### 11. Ingresos y gastos

##### a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2019	2018
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	46.000	12.240
<b>Total</b>	<b>46.000</b>	<b>12.240</b>

##### b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2019	2018
- Servicios exteriores	(164.631)	(47.632)
- Otros gastos	-	(34)
<b>Total</b>	<b>(164.631)</b>	<b>(47.666)</b>

##### c) Resultado financiero:

	Euros	
	2019	2018
<b>Ingresos financieros:</b>		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	48.516	16.598
<b>Total</b>	<b>48.516</b>	<b>16.598</b>

	Euros	
	2019	2018
<b>Gastos financieros:</b>		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(273.519)	(41.944)
<b>Total</b>	<b>(273.519)</b>	<b>(41.944)</b>

#### 12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

2019	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(343.707)	(343.707)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(343.707)	(343.707)

**INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

(Expresado en euros)

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias		Euros
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(60.772)	<b>(60.772)</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	<b>(60.772)</b>	<b>(60.772)</b>

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

A 31 de diciembre de 2019 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2019 ni en 2018.

Inspecciones fiscales

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

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

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

	Euros	
	2019	2018
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	43.105	9.809
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	676	3.154
	<b>43.781</b>	<b>12.963</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	33.719	8.401
	<b>33.719</b>	<b>8.401</b>

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

#### 13. Contingencias

##### Pasivos contingentes

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos contra el antiguo propietario del edificio Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la participada de la Sociedad, Inbest Prime Assets II, S.L., formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad a y a su participada Inbest Prime Assets II, S.L. como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para la Sociedad ni para su participada Inbest Prime Assets II, S.L. puesto que, de acuerdo al contrato de compraventa, el vendedor mantendría indemne a ésta última, como compradora de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

#### 14. Consejo de Administración y Alta dirección

##### Retribución a los miembros del órgano de administración

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

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

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

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

##### Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 15).

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

#### Participación, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

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

#### 15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

##### a) Transacciones entre partes vinculadas

	<u>2019</u>	<u>Euros</u> <u>2018</u>
<b>Ingresos accesorios y otros de gestión corriente</b>		
Inbest Prime Assets, S.L.	24.000	12.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	22.000	-
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	240
<b>Total</b>	<u>46.000</u>	<u>12.240</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Inbest Prime Assets, S.L.	44.960	16.598
Inbest Prime Assets II, S.L.	3.556	-
	<u>48.516</u>	<u>16.598</u>
<b>Gastos Financieros</b>		
Accionistas minoritarios	273.519	41.944
<b>Total</b>	<u>273.519</u>	<u>41.944</u>

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

#### 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
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	2.160.000	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	8.000.000	-
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>	<b>10.160.000</b>	<b>-</b>
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	49.853	3.523.444
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	2.881	-
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>	<b>52.734</b>	<b>3.523.444</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		
Inbest Prime Assets, S.L.	-	7.260
<b>Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>-</b>	<b>7.260</b>
<b>Total créditos y cuentas a cobrar</b>	<b>10.212.734</b>	<b>3.530.704</b>

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio de es 49.853 euros (2018: 8.134 euros).

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

(2) El 25 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. Durante 2019 no se ha dispuesto de esta línea de crédito. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 0 euros.

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

(3) El 23 de diciembre de 2019 la Sociedad, junto con Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A., formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 25.000.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 8.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 2.881 euros.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(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 2019 y 2018 están analizados a continuación:

	2019	Euros 2018
<b>Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>		
Accionistas minoritarios	13.544.684	2.978.975
<b>Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo</b>	<b>13.544.684</b>	<b>2.978.975</b>
<b>Cuentas corrientes acreedoras</b>		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	19	19
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	5	5
<b>Total cuentas corrientes acreedoras</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo</b>	<b>13.544.708</b>	<b>2.978.999</b>

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

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha de firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
1.125.000	5%	02/08/2018	30/06/2020	30/06/2020
112.500	5%	01/12/2018	30/06/2020	30/06/2020
33.750	5%	01/12/2018	30/06/2020	30/06/2020
687.500	5%	26/11/2019	31/01/2020	31/01/2020
1.250.000	5%	09/12/2019	15/06/2019	31/01/2020
2.250.000	5%	26/02/2019	30/06/2020	30/06/2020
78.750	5%	29/03/2019	30/06/2030	30/06/2020
67.500	5%	25/02/2019	30/06/2020	30/06/2020
281.250	5%	07/07/2019	30/06/2020	30/06/2020
625.000	5%	09/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
625.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
1.250.000	5%	28/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
156.250	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
175.000	5%	10/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
37.500	5%	28/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
250.000	5%	09/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
2.500	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	22/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
25.000	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
625.000	5%	10/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	09/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
75.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
1.250.000	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
1.000.000	5%	20/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
7.500	5%	19/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
100.000	5%	27/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
1.250.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
3.750	5%	20/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
15.000	5%	22/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
25.000	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
7.500	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020

**13.441.250**

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

(Expresado en euros)

(\*) Una vez acontecida la fecha de vencimiento inicial, se producen prórrogas tacitas, salvo que la Sociedad notifique al prestamista su intención de no prorrogar la duración del contrato. En cualquier caso, la fecha máxima hasta la que se podrán producir las prórrogas será el 30 de junio de 2020, fecha a la cual han sido prorrogados. Asimismo, a fecha de formulación, todos los créditos cuyo vencimiento es 31 de enero de 2020 han sido capitalizados (Nota 19).

A 31 de diciembre de 2019, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 103.434 euros.

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

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionista acordó ampliar el Capital social por importe de 836.250 euros mediante la compensación parcial de los créditos de varios inversores (Nota 8).

El 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración propuso la ampliación de Capital social mediante la capitalización de créditos por importe de 11.698.750 euros, correspondiendo 2.339.750 euros al capital social y 9.359.000 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020 (Nota 19).

#### **Acuerdo de gestión e inversión**

Con fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. firmaron, respectivamente, un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 14 de diciembre de 2018 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

#### **Comisión de Estructuración:**

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

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

#### **Comisión de Inversión:**

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

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

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

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

#### Comisión de Gestión:

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

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, un gasto por importe de 2.897.828 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 536.743 euros).

#### Comisión de Éxito:

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

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

A 31 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no han devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión (2018: 0 euros).

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

## INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

No es de aplicación.

#### 17. Información sobre medio ambiente

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

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

#### 18. Honorarios de auditores de cuentas

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

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 13.800 euros (Ejercicio 2018: 0 euros).

#### 19. Hechos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre a excepción de los siguientes:

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

En ese sentido, en relación a la inversión inmobiliaria de la participada Inbest Prime Assets, S.L situada en Colón, 1 (Valencia), el inquilino del inmueble ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de dejar en suspenso las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19. No obstante lo anterior, la Sociedad **está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019.**

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

(Expresado en euros)

Con fecha 26 de diciembre de 2019 los Administradores propusieron la capitalización de créditos por importe de 11.698.750 euros, correspondiendo 2.339.750 euros al capital social y 9.359.000 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020.

Con fecha 28 de abril de 2020 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 4.679.500 euros, correspondiendo 935.900 euros al capital social y 3.743.600 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tendrá lugar el 5 de junio de 2020.

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

#### Introducción

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

#### Situación de la Sociedad

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

#### **Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 46.000 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 164.631 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 118.704 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 225.003 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 343.707 euros.

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 23,63% del capital social de la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. y un 49,60% en Inbest Prime Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 24.225.750 euros y 4.050.000, respectivamente.

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

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

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

#### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

##### **Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

##### **Personal**

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

##### Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevados a cabo por sus accionistas, y los contratos de deuda capitalizable firmados con estos.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición indirecta derivada de la exposición al riesgo de interés de la sociedad participada asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

##### Perspectivas para 2020

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

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

## **INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

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

#### Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2019.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

#### **Instrumentos financieros**

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y Nota 5 de las cuentas anuales anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

#### **Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

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

#### **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con acciones propias por valor de 280.000 euros. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no contaba con acciones propias.

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



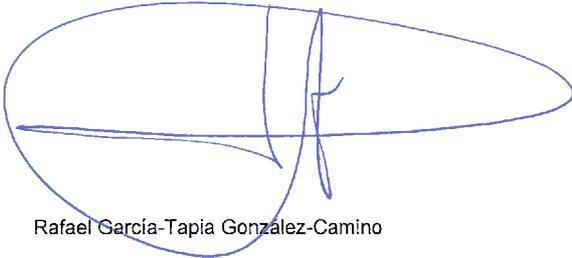
D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente y Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized oval shape with a horizontal line across the middle and a vertical line on the right side.

Rafael García-Tapia González-Camino

Secretario no Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmante**



EJAZ AHMED HASHMI

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante**



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Ana Pérez Durá

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmante**



COBLILAC, S.L.

Representada por Maria del Mar García-Baquero Vela

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmante**



MARFECO, S.L.

Representada por Enrique Martinavarro Ferrer

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned to the right of the 'Firmante:' label.

MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.

Representada por Juan José Álvarez García

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmante**

SEGARRA  
BARGUES  
VICENTE  
MIGUEL -  
22657720Y

Firmado  
digitalmente por  
SEGARRA BARGUES  
VICENTE MIGUEL -  
22657720Y  
Fecha: 2020.04.27  
13:09:01 +02'00'

USÓ FERRERA VALORES, S.L.

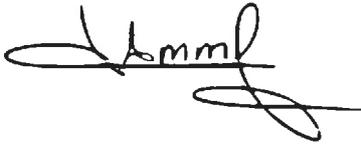
Representada por Vicente-Miguel Segarra BARGUES

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmante**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Amml', with a long horizontal stroke extending to the left and a loop at the end.

LOS GADUARES, S.L.

Representada por Alexis Masaveu Mora-Figuerca

Consejero

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

El Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmante**



JOMAR E HIJOS, S.L.

Representada por Luis Martinavarró Lloret

Consejero

# Estructura Organizativa y de Control Interno

## 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.

## 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 nueve (9) miembros y un secretario del Consejo:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Naturaleza
Francisco Javier Basagoiti Miranda(*)	n/a	Presidente	Consejero ejecutivo
Coblilac, S.L.	María del Mar García-Baquero Vela	Vocal	Consejero dominical
Ejaz Ahmed Hashmi	n/a	Vocal	Consejero dominical
Finmaser Diversificación, S.L.	Ana Pérez Durá	Vocal	Consejero dominical
Jomar e Hijos, S.L.	Luis Martinavarro Lloret	Vocal	Consejero dominical
Los Gaduares, S.L.	Alexis Masaveu Mora-Figueroa	Vocal	Consejero dominical
Marfeco, S.L.	Enrique Martinavarro Ferrer	Vocal	Consejero dominical
Mistral Investment Management, S.L.	Juan José Álvarez García	Vocal	Consejero dominical
Usó Ferrera Valores, S.L.	Vicente-Miguel Segarra Bargues	Vocal	Consejero dominical
Rafael García-Tapia	n/a	Secretario	Secretario no Consejero

(\*) *Socio de la Gestora*

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores. Para ello, tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría interna

Con el fin de obtener una seguridad razonable de la eficacia del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de supervisión anual. En dicha revisión es fundamental el entendimiento de los riesgos que afectan al proceso de elaboración de la información financiera y de aquellos procedimientos de control que se hayan definido para mitigarlos.

El Departamento de Administración, 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 1.1, 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 *Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con los Mercados de Valores*: De acuerdo al Real Decreto Ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la existencia de un Reglamento Interno de Conducta y su remisión a la CNMV a los emisores de valores. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido no contar con un Reglamento Interno de Conducta.

2.2.6 *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](mailto: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 6/2018, Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, establece que la información periódica a comunicar por la Sociedad será la siguiente:

- Información periódica semestral
- Información periódica anual
- Información relevante y otra de interés para los inversores
- Otra información

Dada la importancia de esta información a suministrar al MAB, la Sociedad ha evaluado los principales riesgos de este proceso y ha identificado las actividades de control que se realizan en la compañía para poder suministrar dicha información periódica en los plazos establecidos y con un nivel de revisión apropiado. Adicionalmente, se han establecido los niveles de aprobación y autorización que debe superar toda la información que se suministre al mercado, que serían los siguientes:

- El Departamento de Administración de la sociedad gestora centraliza la elaboración de la información periódica sometida a revisión, realizando evaluaciones periódicas de su alcance.
- El Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información y determina la persona o responsable de su comunicación, así como la forma en la que se producirá la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.).
- El portavoz autorizado es el encargado de hacer la comunicación de la información en la forma que haya sido acordada.

#### **3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA**

Tal y como se ha explicado en el punto 2.3 “Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos” se han procedimentado los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera, para cada uno de los cuales se ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles, así como un flujograma con su correspondiente narrativa del proceso, tal y como establecen las mejores prácticas en materia de Sistemas de Control Interno para la elaboración de Información Financiera.

En este sentido, la estructura de la matriz de riesgos y controles incluye la siguiente información:

- Denominación del proceso y el correspondiente subproceso.
- Descripción del riesgo, como el posible evento o acción que pudiera afectar a la capacidad empresarial para cumplir los objetivos de la información financiera y/o implementar estrategias con éxito.

- Descripción del control asociado al evento de riesgo, como la definición de las actividades de control incluidas en las políticas, procedimientos y prácticas aplicadas por la Sociedad a fin de asegurar que se cumplan los objetivos de control y el riesgo sea mitigado.
- Evidencia de la ejecución del control, como la documentación mantenida por el responsable del control (personal de la empresa) para que todo el modelo puede ser supervisado y auditado de manera periódica.
- Tipo de control, identificando si el control es preventivo o detectivo y manual o automático, considerando si el mecanismo de control es realizado de forma automática a través de herramientas informáticas.
- Responsables de los controles para cada actividad de control.
- Frecuencia, según la periodicidad de ejecución del mismo.

### 3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

La Sociedad dispone de un ERP de mercado que permite la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.

A su vez, los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

## **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMSIÓN DE AUDITORÍA EN CASO DE EXISTIR**

Con el fin de obtener seguridad del adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información se han definido una serie de procedimientos y actividades de control para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información establecida por el mercado requiere la revisión de su diseño y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Con el fin de validar el Modelo y los controles del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de revisión anual, a través de recursos propios, apoyados por terceros independientes.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información requerida por el mercado están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el periodo, es decir que:

- Los controles existen y funcionan de la misma forma a cómo están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC).
- Existe una adecuada segregación de funciones en el proceso y los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados.
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis.

- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos.
- Las evidencias del control se adecuan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

En este contexto, la actividad de supervisión consiste en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el Asesor Registrado y los auditores externos para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, así como que el Sistema de Control Interno de la Información es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del ejercicio.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno de la Información establecida por el mercado por parte del Consejo de Administración incluye las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del Sistema de Control Interno y las actualizaciones (definición de alcance o de la documentación de los procesos significativos, etc.)
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones de la revisión anual del Sistema de Control Interno
- Incluir en el plan de revisión del Sistema de Control Interno la supervisión de todos los procesos dentro del alcance del Sistema.
- Evaluar y comunicar los resultados obtenidos del proceso de supervisión del Sistema de Control Interno a las áreas afectadas

Una vez realizada la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos. Existen tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión:

- Efectivo: esta conclusión implica que el control mitiga el riesgo y se ha comprobado que el mismo funciona tal y como se encuentra descrito. Además, debe haber evidencia suficiente de la ejecución del control como para poder comprobarlo con posterioridad. En el caso de darse una incidencia que haga necesario el cambio de la descripción del control, el mismo se considera igualmente efectivo en tanto que el objetivo de control se cumpla y los riesgos hayan sido mitigados.
- Inefectivo: esta conclusión implica que el control no opera tal y como está descrito, no cubre o mitiga el riesgo o que no ha operado en algún momento o lo hecho de forma inadecuada durante el período analizado. Por lo tanto, el control con esta conclusión debe ser remediado y revisado nuevamente con posterioridad.
- No aplica: cuando no se han producido eventos a lo largo del ejercicio que requiriesen la ejecución del control (por ejemplo, un control sobre gastos extraordinarios en un ejercicio en que no se haya producido ningún gasto de estas características).

Las incidencias y deficiencias se deben de comunicar de manera periódica, con los reportes de situación habituales. Sin embargo, las deficiencias significativas y debilidades materiales deben ser comunicadas en el momento de ser identificadas, con el objetivo de elaborar el correspondiente plan de remediación.

## **5. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

N/A

## Grado de Cumplimiento Previsiones

Inbest I 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 tanto para sí misma como para sus vehículos de inversión (Assets I y Assets II). 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, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprende de las cuentas anuales del ejercicio 2019 de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., preparadas de conformidad con el Plan General de Contabilidad, las cuales han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. En la mencionada tabla se comparan dichas cifras 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.

Asimismo, se incluye a continuación dos tablas adicionales en las que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprende de los estados financieros anuales del ejercicio 2019 de Inbest Prime Assets, S.L. (Assets I) y de Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II), preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, las cuales se encuentran en proceso avanzado de auditoría por la firma PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Las cifras se presentan comparándose con la previsión de cada vehículo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, incluida en el DIIM publicado en julio 2019, así como su grado de cumplimiento.

### Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (Inbest I)

Cifras en euros	Previsión DIIM 2019	31 de diciembre de 2019	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	36.000	46.000	127,78%
Otros gastos de explotación	(130.000)	(164.631)	126,64%
Amortización	(240)	(73)	30,42%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(94.240)</b>	<b>(118.704)</b>	<b>125,96%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(496.380)</b>	<b>(225.003)</b>	<b>45,33%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(590.620)</b>	<b>(343.707)</b>	<b>58,19%</b>

El epígrafe “Ingresos de explotación” recoge los ingresos correspondientes al contrato de asesoramiento inmobiliario que la Sociedad tiene suscritos con Assets I y Assets II a razón de 24.000 euros anuales. Estaba previsto que, en el caso de Assets II, dichos ingresos comenzaran a devengarse a partir del segundo semestre de 2019; si bien, finalmente, comenzaron a facturarse desde finales de enero 2019, fecha del contrato de arras del activo de Plaza España propiedad de Assets II.

El epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, notarios, etc.). En 2019 el coste aumenta respecto a lo proyectado debido al impacto de los servicios profesionales relacionados con la incorporación a cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil en julio de 2019.

Finalmente, respecto a los costes financieros, éstos han sido inferiores a lo previsto inicialmente en las proyecciones de la Sociedad y esa disminución se ha reflejado en el resultado financiero de la Sociedad.

**Inbest Prime Assets, S.L. (Assets I)**

Cifras en euros	Previsión DIIM 2019	31 de diciembre de 2019	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	6.686.475	6.401.398	99,86%
Otros gastos de explotación	(2.955.255)	(3.629.788)	122,82%
Amortización	(1.019.440)	(713.571)	70,00%
Deterioro de inmovilizado	-	(2.228.114)	0,00%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>2.711.780</b>	<b>105.728</b>	<b>3,90%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(2.294.108)</b>	<b>(1.857.879)</b>	<b>80,98%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>417.672</b>	<b>(1.752.151)</b>	<b>-419,50%</b>

Los ingresos de Assets I proceden de los contratos de arrendamiento que este vehículo tiene formalizados con El Corte Inglés en calle Princesa (Madrid), Gran Vía (Bilbao) y Colón (Valencia). El contrato de arrendamiento de la calle Princesa con El Corte Inglés finalizó el 30 de septiembre de 2019, como estaba previsto y se encuentra en la actualidad siendo reformado. A la fecha de este comunicado la Sociedad ya ha formalizado un contrato de arrendamiento con un operador de primer nivel que se encuentra en proceso de realización de las obras de implantación del local para su apertura al público, prevista a principios del segundo semestre de 2020..

Respecto a los gastos de explotación, el epígrafe recoge la comisión de gestión a favor de la Gestora (Inbest Real Estate Management Partners, S.A. o INREP) con origen en el contrato de gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 firmado entre las partes y explicado en el Documento Informativo. Dicha comisión ha sido relativamente superior a lo inicialmente proyectado, lo cual explica el incremento mostrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" en la tabla anterior (2.9 millones de euros frente a 2.4 millones de euros proyectados). Adicionalmente recoge los honorarios facturados por INBEST I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario, gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) y gastos de personal.

En cuanto a las amortizaciones, la disminución viene provocada por ajustes que se han realizado en el cálculo de la amortización que se proyectó en el Documento Informativo. Asimismo, la Sociedad ha tenido que proceder a registrar un deterioro de sus inversiones inmobiliarias por la diferencia entre el valor contable y el obtenido de las tasaciones realizadas por terceros independientes.

Finalmente, los costes financieros inicialmente previstos han logrado reducirse respecto a lo inicialmente previsto, observándose una relevante mejora en el resultado financiero del vehículo con respecto a lo proyectado.

## Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II)

Cifras en euros	Previsión DIIM 2019	31 de diciembre de 2019	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	-	62.594	0%
Otros gastos de explotación	(163.772)	(217.831)	133,01%
Amortización	(162.606)	-	0%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(326.378)</b>	<b>(155.237)</b>	<b>47,56%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(192.183)</b>	<b>(290.054)</b>	<b>150,93%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(518.561)</b>	<b>(445.291)</b>	<b>85,87%</b>

La Sociedad ha incurrido en el presente ejercicio en un mayor gasto de personal, el cual ha sido parcialmente refacturado a la Gestora, lo que provoca las desviaciones observadas en las líneas "Ingresos de explotación" y "Otros gastos de explotación".

El resto de gastos se comportan según lo previsto a excepción del gasto por amortización que finalmente ha sido nulo pues el activo propiedad de la Sociedad (superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Madrid)) fue adquirido finalmente el 24 de enero de 2020.

Respecto a los costes financieros, la variación procede de comisiones bancarias no previstas por la Sociedad. No se esperan, por tanto, desviaciones significativas en el siguiente ejercicio.

Finalmente, indicar que la dirección de la Sociedad considera que las previsiones del ejercicio 2020 incluidas en el DIIM de julio 2019 podrían sufrir modificaciones significativas debido a las circunstancias extraordinarias derivadas de la crisis sanitaria del Covid-19 y, consecuentemente, por las medidas temporales extraordinarias adoptadas por el Gobierno desde la declaración del estado de alarma.

No obstante, lo anterior, la situación actual de los principales activos inmobiliarios propiedad de las Socimis de segundo nivel, Assets I y Assets II, en las que participa la Sociedad es la siguiente:

- Triana, 33: en comercialización y a la espera de obtener la licencia para el inicio de las obras de rehabilitación.
- Gran Vía, 20 (Bilbao): arrendado a El Corte Inglés, a quien la Sociedad ha comunicado su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en agosto de 2018. A fecha actual, el inquilino está al corriente de pago y no se prevén desviaciones en este sentido.
- Princesa, 41: arrendado parcialmente a BBVA, que ha satisfecho su obligación en el pago de la renta, no previéndose desviaciones en este sentido. La Sociedad continúa con la comercialización de la superficie restante.
- Colón, 1-7 (Valencia): arrendado a El Corte Inglés, a quien la Sociedad ha comunicado su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en febrero de 2019, pero cuya renta del mes de abril ha sido impagada por el arrendatario.
- Plaza de España: en comercialización y en fase de rehabilitación. En cumplimiento de las medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno, la Sociedad ha paralizado transitoriamente las obras, pudiendo afectar al calendario previsto para la finalización de las mismas y la apertura posterior al público de los locales, que actualmente están en comercialización.

Los administradores de la Sociedad están trabajando en una actualización del Plan de Negocio que recoja las desviaciones que pudieran concurrir como consecuencia de los efectos de dicha pandemia e informará debidamente al mercado, previa aprobación por su Consejo de Administración, de las previsiones de ingresos y gastos del ejercicio 2020.