INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

Madrid, 16 de abril de 2021

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest IV", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

Información Financiera

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 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 2020.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente del Consejo de Administración

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

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

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

La Sociedad mantiene inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 49.797 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 98% del total activo de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de abril de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/07739
96,00 EUR

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

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	10
4	Gestión de riesgo financiero	14
5	Análisis Instrumentos financieros	15
6	Instrumentos del patrimonio	18
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20
8	Capital y prima de emisión	20
9	Reservas	22
10	Resultado del ejercicio	23
11	Ingresos y gastos	23
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	24
13	Contingencias	25
14	Consejo de Administración y Alta Dirección	25
15	Otras operaciones con partes vinculadas	27
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	32
17	Información sobre medio ambiente	33
18	Honorarios de auditores de cuentas	33
19	Hechos posteriores al cierre	33

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		**364**	**582**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**49.918.706**	**38.776.500**
Instrumentos de patrimonio	6	49.796.706	37.654.500
Créditos a empresas	5 y 15	122.000	1.122.000
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**49.919.070**	**38.777.082**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**63.702**	**41.397**
Otros créditos con las Administraciones Públicas		63.702	41.397
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**9.594**	**7.759**
Créditos a empresas		9.594	7.759
Periodificaciones a corto plazo	7	**7.896**	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**706.675**	**434.586**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**787.867**	**483.743**
TOTAL ACTIVO		**50.706.937**	**39.260.825**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
FONDOS PROPIOS		**38.432.468**	**36.028.742**
Capital	8	9.019.427	7.332.620
Prima de emisión	8	30.195.473	29.330.480
Reservas	9	(64.733)	(22.743)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(300.000)	(300.000)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(311.615)	(19.121)
Resultado del ejercicio	10	(106.084)	(292.494)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**38.432.468**	**36.028.742**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5 y 15	1.610.000	1.360.000
		1.610.000	**1.360.000**
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**10.638.391**	**1.844.354**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**26.078**	**27.729**
Otros acreedores	5	22.231	9.962
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	3.847	17.767
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**10.664.469**	**1.872.083**
TOTAL PASIVO		**10.664.469**	**1.872.083**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**50.706.937**	**39.260.825**

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		**48.000**	**46.000**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	48.000	46.000
Otros gastos de explotación		**(100.191)**	**(215.414)**
Servicios exteriores	11	(100.191)	(215.414)
Amortización		(218)	(73)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(52.409)**	**(169.487)**
Ingresos financieros		25.976	9.571
Gastos financieros		(79.651)	(132.578)
RESULTADO FINANCIERO	11	**(53.675)**	**(123.007)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(106.084)**	**(292.494)**
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(106.084)**	**(292.494)**

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	**(106.084)**	**(292.494)**
Gastos por ampliaciones de capital	8	(41.990)	(12.468)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(41.990)**	**(12.468)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(148.074)**	**(304.962)**

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	**22.240.000**	**-**	**(10.275)**	**-**	**(1.379)**	**(17.742)**	**22.210.604**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(12.468)**	**-**	**-**	**(292.494)**	**(304.962)**
Operaciones con socios o propietarios	**13.335.100**	**1.088.000**	**-**	**(300.000)**	**-**	**-**	**14.123.100**
Aumentos de capital	13.335.100	1.088.000	-	-	-	-	14.423.100
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	**(28.242.480)**	**28.242.480**	**-**	**-**	**(17.742)**	**17.742**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	(28.242.480)	28.242.480	-	-	(17.742)	17.742	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**7.332.620**	**29.330.480**	**(22.743)**	**(300.000)**	**(19.121)**	**(292.494)**	**36.028.742**
Saldo a 1 de enero de 2020	**22.240.000**	**-**	**(10.275)**	**-**	**(1.379)**	**(17.742)**	**22.210.604**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(41.990)**	**-**	**-**	**(106.084)**	**(148.074)**
Operaciones con socios o propietarios	**519.573**	**2.032.227**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.551.800**
Aumentos de capital	519.573	2.032.227	-	-	-	-	2.551.800
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-		-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	**1.167.234**	**(1.167.234)**	**-**	**-**	**(292.494)**	**292.494**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	1.167.234	(1.167.234)	-	-	(292.494)	292.494	-
Saldo a 31 de diciembre de 20120	**9.019.427**	**30.195.473**	**(64.733)**	**(300.000)**	**(311.615)**	**(106.084)**	**38.432.468**

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(170.211)**	**(296.769)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(106.084)**	**(292.494)**
Ajustes al resultado:		**53.893**	**123.080**
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		218	73
Ingresos financieros	11	(25.976)	(9.571)
Gastos financieros	11	79.651	132.578
Cambios en el capital corriente		**(68.907)**	**(35.462)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(25.266)	(29.018)
- Otros activos corrientes	15	-	10.000
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	(43.641)	(16.444)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(49.113)**	**(91.893)**
- Pagos por intereses		(49.113)	(93.712)
- Cobros de intereses		-	1.819
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(11.123.000)**	**(16.622.655)**
Pagos por inversiones		**(11.123.000)**	**(16.622.655)**
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(11.123.000)	(16.622.000)
- Inmovilizado		-	(655)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**11.565.300**	**17.301.133**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**-**	**13.571.633**
-Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	13.871.633
-Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	-	(300.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**11.565.300**	**3.729.500**
Emisión de deuda		**11.565.300**	**6.090.500**
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	11.565.300	6.090.500
Devolución y amortización de:		-	**(2.361.000)**
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(2.361.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**272.089**	**381.709**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		434.586	52.877
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		706.675	434.586

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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

1. Información general

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

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

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Growth (anteriormente MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cumple con este requisito.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimi, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aún cuando no se cumplan los requisitos no esenciales exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas

ias 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 2020 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

e) Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 9.876.602 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era negativo por importe de 1.388.340 de euros). El Consejo de Administración ha preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Los factores principales que se han tenido en cuenta en la preparación de estas cuentas anuales, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: los flujos de efectivo futuros que generan las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L., e Inbest Prime Assets II S.L. (Nota 6) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2020 asciende a 10.638.391 euros y corresponde en su totalidad a accionistas de la Sociedad, teniendo ésta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento.

El efecto de capitalizar los saldos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo daría lugar a un fondo de maniobra positivo de 761.789 euros al 31 de diciembre de 2020 Notas (15 y 19).

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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

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

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

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.

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

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

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

a) Ingresos por intereses

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

b) Ingresos por dividendos

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

3.11 Acciones propias

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

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

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

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

f) Riesgo mercado

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

g) Otros riesgos

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

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

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

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

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia, ha llevado a cobrar durante el ejercicio la práctica totalidad de las rentas fijadas en los contratos de arrendamiento, habiéndose únicamente producido la bonificación parcial de tres meses de rentas en el contrato de arrendamiento que mantiene una de sus participadas, Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 6), en Colón 1 (Valencia).

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas tanto a nivel Sociedad como de sus participadas. Desde el prisma de sus sociedades participadas, los flujos de caja no se han visto sustancialmente dañados debido a que, como se ha comentado más arriba, la generación de rentas de sus inmuebles no ha cesado. Además, la Dirección de Inbest ha materializado la obtención de cuatro créditos ICO´s (dos de inversión) por importe de 4,8 millones de euros con un vencimiento superior a 5 años para la protección de la liquidez, así como waivers para la carencia del pago del principal por parte de algunos de sus principales acreedores en su participada Inbest Prime Assets, S.L. Por último, la financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España realizada en enero de 2020 incluye un periodo de carencia del principal de 2 años y una dotación al fondo de reserva de un año.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones de los Administradores y la Dirección de Inbest podría verse afectado si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	122.000	1.122.000	122.000	1.122.000
Total	**122.000**	**1.122.000**	**122.000**	**1.122.000**

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	9.594	7.759	9.594	7.759
Total	**9.594**	**7.759**	**9.594**	**7.759**

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

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.638.391	1.844.354	10.638.391	1.844.354
- Otros Acreedores	22.231	9.962	22.231	9.962
	10.660.622	**1.854.316**	**10.660.622**	**1.854.316**

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

5.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2020:

	Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	9.594	-	-	-	122.000	131.594
	9.594	**-**	**-**	**-**	**122.000**	**131.594**

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2020:

	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.638.391	-	-	-	1.610.000	12.248.391
- Otros Acreedores	22.231	-	-	-	-	22.231
	10.660.622	**-**	**-**	**-**	**1.610.000**	**12.270.622**

31 de diciembre de 2019:

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

5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	8
Ratio de operaciones pagadas	18	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	162.814	272.133
Total pagos pendientes	7.865	2.723

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

6. Instrumentos de patrimonio

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

Ejercicio 2020:

2020	01.01.2020	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2020
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	36.951.500	-	-	-	36.951.500
Inbest Prime Assets II, S.L.	703.000	12.142.206	-	-	12.845.206
Total	**37.654.500**	**12.142.206**	**-**	**-**	**49.796.706**

El 30 de septiembre de 2020 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 1.619.206 euros, correspondiendo 323.841 euros al valor nominal y 1.295.365 euros a la prima de emisión. Esta inversión se ha realizado mediante la capitalización de los créditos existentes entre ambas sociedades, formalizados con fecha 23 de diciembre de 2019 y 22 de enero de 2020 (Nota 15).

El 18 de diciembre de 2020, la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 10.523.000 euros, correspondiendo 2.104.600 euros al valor nominal y 8.418.400 euros a la prima de emisión, mediante ampliación de capital dineraria.

Ejercicio 2019:

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

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

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

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2020 de la participada, son como sigue:

Periodo de 2020	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Inbest Prime Assets, S.L.	21.329.009	85.316.038	(5.089.021)	(1.761.361)	(1.524.656)	36.951.500	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	11.097.221	44.376.886	(2.939.080)	(456.046)	(9.864.335)	12.845.206	
						49.796.706	-

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

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

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

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

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

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

2020				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	34,65%	-	34,65%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	23,17%	-	23,17%	-

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

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

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

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	706.675	434.586
Total	**706.675**	**434.586**

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

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

2020

Con fecha 31 de enero de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social fijado en 7.332.620

euros, hasta la cuantía de 7.658.720 euros, es decir, aumentario en la cuantía de 326.100 euros. La ampliación de capital se produce mediante la emisión de 1.630.500 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar, el cual se efectúa mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos, es de 1.630.500 euros, correspondiendo 326.100 euros al capital y 1.304.400 euros a la prima de emisión. El capital social alcanza la cifra de 7.658.720 euros.

Con fecha 05 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social fijado en 7.658.720 euros, hasta la cuantía de 7.781.560 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 122.840 euros. La ampliación de capital se produce mediante la emisión de 614.200 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar, el cual se efectúa mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos, es de 614.200 euros, correspondiendo 122.840 euros al capital y 491.360 euros a la prima de emisión. El capital social alcanza la cifra de 7.781.560 euros.

Con fecha 5 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampilar el Capital social fijado en 7.781.560 euros, hasta la cuantía de 8.948.794 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 1.167.234 euros. La ampliación de Capital se produce mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 38.907.800 acciones en 0,03 euros por acción, cuyo valor estaba fijado anteriormente en 0,20 euros por acción, con cargo a prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 8.948.794 euros.

Con fecha 6 de octubre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social fijado en 8.948.794 euros, hasta la cuantía de 9.019.427 euros, es decir, aumentarlo en la cuantía de 70.633 euros. La ampliación de Capital se produce mediante la emisión de 307.100 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisiónd e 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar el cual se efectúa mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos, es de 307.100 euros, correspondiendo 70.633 euros al capital y 236.467 euros a la prima de emisión. El capital social alcanza la cifra de 9.019.427 euros.

2019

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

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

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

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Capital escriturado	9.019.427	7.332.620
Prima de emisión	30.195.473	29.330.480
Total	**39.214.900**	**36.663.100**

A 31 de diciembre de 2020, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 9.019.427 euros y 30.195.473 euros respectivamente, representados por 39.214.900 acciones con un valor nominal de 0,23 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth desde el día 9 de julio de 2019. A fecha de formulación de 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
Saldo 31 de diciembre de 2019	300.000	300.000
Adquisiciones		
Ventas	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2020	**300.000**	**300.000**

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

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

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

			31.12.2020
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
COBLILAC, S.L.	26,14%	-	26,14%
HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUIMICOS, MUTUALIDAD DE	25,50%		25,50%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	12,75%	-	12,75%
LINEA DIRECTA ASEGURADORA	7,65%		7,65%
EMIG Enric Martí Investments Group, S.L.	6,38%		6,38%
LDActivos, S.L.U.	5,10%		5,10%
OTROS	16,47%	-	16,47%
Total	100%	-	100%

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

9. Reservas

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

		Euros
	31 de diciembre de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(64.733)	(22.743)
	(64.733)	**(22.743)**

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevadas a cabo en el ejercicio 2020 y 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 2020 y 2019, no se ha todado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(106.084)	(292.494)
	(106.084)	**(292.494)**
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(106.084)	(292.494)
	(106.084)	**(292.494)**

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	**31 de diciembre de 2019**
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	48.000	46.000
	48.000	**46.000**

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
- Servicios exteriores	(100.191)	(215.414)
Total	**(100.191)**	**(215.414)**

c) Resultado financiero:

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	25.976	9.571
Total	**25.976**	**9.571**

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(79.651)	(132.578)
Total	**(79.651)**	**(132.578)**

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(106.084)	**(106.084)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(41.990)	**(41.990)**
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(148.074)	**(148.074)**

31 de diciembre de 2019

Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(292.494)	**(292.494)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(12.468)	**(12.468)**
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(304.962)	**(304.962)**

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

A 31 de diciembre de 2020 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020 ni en 2019.

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020 y 2019.

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

Euros

	31 de diciembre de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	63.702	41.397
	63.702	**41.397**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	3.847	17.767
	3.847	**17.767**

13. Contingencias

Pasivos contingentes

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

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

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

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales, no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

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

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

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

Participación, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores

o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

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

15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	24.000	24.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	24.000	22.000
Total	**48.000**	**46.000**
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L.	-	7.616
Inbest Prime Assets II, S.L.	25.976	1.955
Total	**25.976**	**9.571**
Gastos Financieros		
Accionistas minoritarios	(48.189)	(131.194)
Intereses prestamo Inbest Prime Assets, S.L.	(31.462)	(1.384)
Total	**(79.651)**	**(132.578)**

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

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

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets II, S.L. (1) (2)	122.000	1.122.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	**122.000**	**1.122.000**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L.	6.169	6.169
Inbest Prime Assets II, S.L. (1) (2)	3.425	1.591
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	**9.594**	**7.759**
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	**9.594**	**7.759**
Total créditos y cuentas a cobrar	**9.594**	**7.759**

(1) El 2 de octubre de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020 el saldo dispuesto asciende a 122.000 euros, siendo total de intereses devengados y no cobrados 2.014 euros (2019: 1.411 euros).

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

(2) El 23 de diciembre de 2019 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV SOCIMI Inmuebles, S,A, formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 25.000.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 1.000.000 de euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

Con fecha 30 de septiembre de 2020, el Administrador Único de la sociedad participada adoptó la decisión de capitalizar 1.619.206 euros (correspondiendo 1.600.000 euros al principal y 19.206 euros a los intereses devengados y no cobrados).

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

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	1.610.000	1.360.000
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a largo plazo	**1.610.000**	**1.360.000**
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	48	48
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	26.524	1.040
Accionistas minoritarios	10.611.819	1.843.266
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	**10.638.391**	**1.844.354**

(1) El 2 de agosto de 2018, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2020 la disposición por la sociedad es de 1.610.000 euros y el total de intereses devengados y no pagados es de 26.524 euros (2019: 1.360.000 euros y 1.040 euros respectivamente).

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

A continuación, presentamos el desglose de las deudas con 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 (*)
750	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
750	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
2.500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
5.000	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
2.000	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
1.500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
500	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
3.000	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
50.000	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
5.000	5%	29/06/2020	30/10/2020	30/05/2021
10.523.000,00	5%	17/12/2020	30/01/2021	30/05/2021
10.594.000				

(*) 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 mayo de 2021, fecha a la cual han sido prorrogados.

A 31 de diciembre de 2020, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 48.189 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.

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

Acuerdo de gestión e inversión

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

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

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

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

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

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

Comisión de Estructuración:

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

A 31 de diciembre de 2020, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han devengado y activado un importe de 0 euros y 437.500 euros, respectivamente como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias en relación con dicha comisión (2019: 240.649 euros y 0 euros).

Comisión de Inversión:

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

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

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

Comisión de Gestión:

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

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, un gasto por importe de 2.495.471 euros y 4.186.216 euros, respectivamente (2019: 2.897.828 euros y 0 euros, respectivamente).

Comisión de Éxito:

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

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

A 31 de diciembre de 2020 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no han devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establece el contrato de gestión (2019: 0 euros y 0 euros).

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Sociedad participada	Inmueble	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets, S.L.	Calle Mayor de Triana 33. Las Palmas de Gran Canaria.	5 de septiembre de 2018
	Gran Vía de Don Diego López de Haro 20. Bilbao.	2 de agosto de 2018
	Calle de Princesa 41. Madrid.	2 de agosto de 2018
	Calle Colón 1. Valencia	28 de febrero de 2019
Inbes Prime Assets II, S.L.	Gran Vía 84. Madrid	24 de enero de 2020

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

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

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 13.200 euros (Ejercicio 2019: 15.400 euros).

19. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 29 de enero de 2021, la Junta General aprobó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 2.420.290 euros de capital social y prima de emisión de 8.102.710 euros, en relación a las deudas con accionistas descritas en la Nota 15. Como consecuencia de ello, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha superado la situación de fondo de maniobra negativo descrita en la Nota 2.e.

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre adicionales al arriba mencionado.

Introducción

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

Situación de la Sociedad

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

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

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 48.000 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 100.191 euros. La mayor parte del referido importe corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 52.409 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 53.675 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 106.084 euros.

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 34,65% del capital social de la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. y un 23,17% de Inbest Prime Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 36.951.500 euros y 12.845.206, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2020, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un Importe Neto de Cifra de Negocios de 5.313.717 euros y 0 euros respectivamente, proveniente de los ingresos por arrendamiento.

Las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un resultado antes de impuestos negativo de 1.524.656 euros y un resultado antes de impuestos negativo de 9.864.335 euros, respectivamente, en el ejercicio 2020, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2020 las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. tienen un empleado cada una.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus accionistas.

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 2021 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación en sus sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

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

Investigación y desarrollo

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

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

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

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

Instrumentos financieros

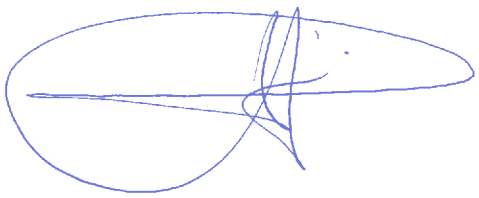
Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 y Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Ver aquellos acontecimientos significativos posteriores al cierre en la Nota 19 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con acciones propias por valor de 300.000 euros. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad contaba con acciones propias por valor de 300.000 euros.



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

CERTIFICO QUE: según consta en el Libro de Actas el Consejo de Administración de la Sociedad, en votación de los miembros asistentes o representados (esto es, D. Javier Basagoiti Miranda, Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representada por Dña. Ana Pérez Durá), Coblilac, S.L. (debidamente representada por Dña. Maria del Mar García-Baquero Vela) y la Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, M.P.S. (HNA) (debidamente representado por D. Julián Moreno Sánchez), Dña. Delia Izquierdo Esteban y la Mutualidad General de la Abogacía M.P.S el día 31 de marzo de 2021 mediante conferencia telefónica múltiple, votó y aprobó por unanimidad, no habiéndose opuesto ningún consejero a este procedimiento, los siguientes acuerdos que constan reproducidos en el Acta del Consejo que a continuación se transcribe de forma parcial sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito

"Acta

del Consejo de Administración de

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

*(la "**Sociedad**")*

Reunidos mediante conferencia telefónica múltiple, el día 31 de marzo de 2021, a las 12:30 horas, presentes o representados los siguientes Consejeros D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, Coblilac, S.L. (debidamente representada por Dña. María del Mar García-Baquero Vela), la Hermandad Nacional de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Químicos, M.P.S. (debidamente representada por D. Julián Moreno Sánchez), Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representada por Dña. Ana Pérez Durá), Dña. Delia Izquierdo Esteban y la Mutualidad General de la Abogacía M.P.S (este consejero no firma los acuerdos ya que es un consejero persona jurídica que no tiene a día de hoy designada a persona física representante en este consejo), se constituyen en sesión del mismo, al amparo de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales. Los acuerdos se entenderán adoptados en el domicilio social.

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

Abierta la sesión, el Sr. Presidente, identifica a los señores consejeros a efectos de que todos ellos puedan reconocerse recíprocamente entre ellos y declara válidamente constituido el Consejo y con aptitud legal suficiente para adoptar toda clase de acuerdos y decisiones sobre materias de su competencia y, en particular,

sobre los extremos contenidos en el Orden del Día de la sesión, aprobado por unanimidad y que a continuación se transcribe:

ORDEN DEL DÍA

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

Segundo.- *Propuesta de aplicación del resultado.*

Tercero.- *Puesta a disposición del auditor para su posterior verificación.*

Cuarto.- *[...]*

Quinto.- *[...]*

Sexto.- *[...]*

Séptimo.- *Delegación de facultades.*

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

ACUERDOS

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

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

De las referidas cuentas anuales, se desprende unas pérdidas de CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO EUROS (106.084.-€).

Segundo.- ***Propuesta de aplicación del resultado.***

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

A resultados negativos de ejercicios anteriores 106.084,- Euros

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

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

Cuarto.- *[...]*

Quinto. - *[...]*

Sexto.- *[...]*

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

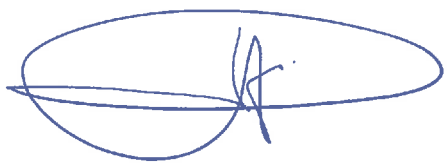
[Constan firmas en el acta]

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

Vº Bº Presidente

D. Javier Basagoiti Miranda

Secretario



D. Rafael García-Tapia González-Camino

Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

En el presente documento se recoge la información requerida por la Circular 3/2020, del 30 de julio, sobre Información a Suministrar por Empresas Incorporadas a Negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity, referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2020, INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido modificaciones significativas desde su incorporación al Mercado, si bien se ha seguido un proceso de mejora continua, considerando los Administradores y la Dirección de la Sociedad que éstos son apropiados.

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

La Sociedad mantiene un Contrato de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (en adelante, la "Gestora"), en virtud del cual la Gestora prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la dirección y administración de la Sociedad y sus Inversiones.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través de la Gestora.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL MERCADO

Tal y como está previsto en el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado (en adelante, "Manual"), el Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado, así como de su implantación y supervisión.

Dicho Consejo de Administración está configurado por nueve (3) 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
Finmaser Diversificación, S.L.	Ana Pérez Durá	Vocal	Consejero dominical
Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores y Químicos M.P.S (HNA)	Julián Moreno Sánchez	Vocal	Consejero dominical
Rafael García-Tapia	n/a	Secretario	Secretario no Consejero

(*) Socio de la Gestora

Se conoce a la fecha de emisión de este documento que, durante el ejercicio 2021, se hará efectiva la incorporación de Delia Izquierdo Esteban y la Mutualidad General de la Abogacía M.P.S.

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.

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.

2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

En cuanto al proceso de identificación y evaluación de riesgos de la Sociedad, se ha aplicado la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO), a través del cual se ha llevado a cabo la determinación del alcance a nivel de las cuentas contables y procesos (en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos sobre la información financiera).

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de la Sociedad; tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la misma.

La evaluación de riesgos realizada permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Una vez consideradas estas pautas, se han definido los siguientes procesos como relevantes para su desarrollo:

1. Ingresos
2. Inversiones Inmobiliarias
3. Tesorería
4. Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos procesos considerados relevantes han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de Riesgos y Controles: en la que se identifican la totalidad de los riesgos significativos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

Asimismo, el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información que establece el mercado, ha previsto la realización de evaluaciones periódicas del alcance, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen dar en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria, a tenor de cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Circular 3/2020, sobre Información a Suministrar por Empresas Incorporadas a Negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity establece que la información periódica a comunicar por la Sociedad será la siguiente:

- Información privilegiada
- Otra información relevante
    - Información periódica
        - Información Semestral
        - Información Anual
    - Participaciones significativas
    - Pactos Parasociales
    - Información acerca de operaciones societarias

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

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

3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

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

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

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

3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

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

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

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA 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

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

Grado de cumplimiento de las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020

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

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

La dirección de la Sociedad consideró que las previsiones del ejercicio 2020 incluidas en el DIIM de julio 2019 podrían sufrir modificaciones significativas debido a las circunstancias extraordinarias derivadas de la crisis sanitaria del Covid-19 y, consecuentemente, por las medidas temporales extraordinarias adoptadas por el Gobierno desde la declaración del estado de alarma. Los administradores de la Sociedad actualizaron para el ejercicio 2020 las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias, actualizadas por las desviaciones que pudieran concurrir como consecuencia de los efectos de dicha pandemia. Las previsiones actualizadas del ejercicio 2020 fueron aprobadas por su Consejo de Administración el 29 de octubre de 2020 y debidamente informado al mercado como Información Privilegiada el 29 de octubre de 2020.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprenden de las cuentas anuales del ejercicio 2020 de Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido objeto de auditoría, comparada con las previsiones actualizadas del ejercicio 2020, así como su grado de cumplimiento.

Asimismo, se incluyen 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 2020 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 comprándose con la previsión de cada vehículo de la cuenta de pérdidas y ganancias actualizadas del ejercicio 2020.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (Inbest IV)

Cifras en euros	Previsión 2020	31 de diciembre de 2020	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	48.000	48.000	100,0%
Otros gastos de explotación	(105.937)	(100.191)	94,6%
Amortización	(218)	(218)	100,0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(58.155)**	**(52.409)**	**90,1%**
RESULTADO FINANCIERO	**(40.256)**	**(53.672)**	133,32%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(98.411)**	**(106.084)**	**107,7%**

Los ingresos y gastos registrados por la Sociedad están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

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

Cifras en euros	Previsión 2020	31 de diciembre de 2020 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	6.610.614	5.389.025	81.5%
Otros gastos de explotación	(3.470.695)	(4.276.200)	123.2%
Amortización	(784.107)	(785.576)	100.2%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**2.355.811**	**327.248**	**13.9%**
RESULTADO FINANCIERO	**(1.803.409)**	**(1.851.905)**	102.7%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**552.402**	**(1.524.657)**	**-276,0%**

(*) Cifras en proceso de revisión por parte del auditor de cuentas

En la previsión del epígrafe “Ingresos de explotación” no se incluía el impacto de la linealización de las rentas procedentes de los contratos de arrendamiento. La renta bruta está en línea con la previsión para el ejercicio 2020.

Los gastos de explotación han sido ligeramente superiores a la previsión debido a que la Sociedad ha incurrido en el presente ejercicio en una serie de gastos que en su plan de negocio figuraban en 2021.

INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

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

Cifras en euros	Previsión 2020	31 de diciembre de 2020 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	-	54.887	n.a.
Otros gastos de explotación	(4.760.087)	(6.110.509)	128,4%
Amortización	(536.078)	(537.537)	100,2%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(5.296.165)**	**(6.593.159)**	**124,5%**
RESULTADO FINANCIERO	**(2.591.793)**	**(3.271.175)**	126,2%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(7.887.958)**	**(9.864.334)**	**125,1%**

(*) Cifras en proceso de revisión por parte del auditor de cuentas

En la previsión del epígrafe “Ingresos de explotación” no se incluían gastos de personal que han sido finalmente refacturados.

Los gastos de explotación han sido ligeramente superiores a la previsión debido a que la Sociedad ha incurrido en el presente ejercicio en una serie de gastos que en su plan de negocio figuraban en 2021.

Respecto al resultado financiero, la variación procede de que se han registrado comisiones bancarias no previstas.