

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

**Calle Serrano, 57  
28006 Madrid**

Madrid, 29 de octubre de 2021

Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest VII", 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:

### **Otra información relevante**

- Informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Grado de cumplimiento de las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021

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

Informe de Revisión Limitada  
Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.  
Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2021

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

---

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance al 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y la memoria de los estados financieros intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

---

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

---

### Conclusión

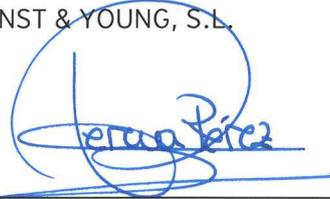
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2021 Núm. 01/21/20064  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....

Sello distintivo de otras actuaciones  
.....

29 de octubre de 2021

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

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2021

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

### ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2021

<b>Nota</b>	<b>Página</b>
Balance	1
Cuenta de pérdidas y ganancias	2
Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
Estado de flujos de efectivo	5
Memoria de los estados financieros intermedios	6
<b>1</b> Información general	6
<b>2</b> Bases de presentación	8
<b>3</b> Criterios contables	9
<b>4</b> Gestión del riesgo financiero	13
<b>5</b> Análisis de Instrumentos financieros	15
<b>6</b> Instrumentos del patrimonio	17
<b>7</b> Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
<b>8</b> Capital y prima de emisión	19
<b>9</b> Reservas	21
<b>10</b> Resultado del ejercicio	22
<b>11</b> Ingresos y gastos	22
<b>12</b> Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	23
<b>13</b> Contingencias	24
<b>14</b> Consejo de Administración y Alta dirección	25
<b>15</b> Otras operaciones con partes vinculadas	25
<b>16</b> Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	28
<b>17</b> Información sobre medio ambiente	29
<b>18</b> Hechos posteriores al cierre	29



# INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

## BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2021(*)	31 de diciembre de 2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible		498	625
Aplicaciones informáticas		498	625
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		13.700.000	9.400.000
Instrumentos de patrimonio	6	7.000.000	-
Créditos a empresas	5 y 15	6.700.000	9.400.000
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.700.498</b>	<b>9.400.625</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		60.035	36.469
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	60.035	36.469
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	127.124	132.278
Créditos a empresas		127.124	132.278
Periodificaciones a corto plazo		-	8.022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.090.650	3.834.852
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.277.809</b>	<b>4.011.621</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>14.978.307</b>	<b>13.412.246</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>13.728.682</b>	<b>11.948.916</b>
Capital	8	3.176.760	2.758.597
Prima de emisión	8	10.635.240	9.235.303
Reservas	9	(27.981)	(18.795)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8	(100.000)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(26.189)	(7.414)
Resultado del ejercicio		70.852	(18.775)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>13.728.682</b>	<b>11.948.916</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	1.136.972	1.302.971
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		112.653	160.359
Acreedores varios	5	111.597	159.146
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	1.056	1.213
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.249.625</b>	<b>1.463.330</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.249.625</b>	<b>1.463.330</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>14.978.307</b>	<b>13.412.246</b>

(\*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresada en euros)

	Nota	30 de junio de 2021(*)	30 de junio de 2020(*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>24.000</b>	<b>24.000</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	24.000	24.000
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(13.535)</b>	<b>(10.613)</b>
Servicios exteriores	11	(13.535)	(10.613)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(126)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.339</b>	<b>13.387</b>
Ingresos financieros		68.506	71.506
Gastos financieros		(7.993)	(31.156)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	11	<b>60.513</b>	<b>40.349</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>70.852</b>	<b>53.737</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>70.852</b>	<b>53.737</b>

(\*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

	Nota	30 de junio de 2021(*)	30 de junio de 2020(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		70.852	53.737
Gastos por ampliaciones de capital	8	(9.186)	(1.950)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(9.186)</b>	<b>(1.950)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>61.666</b>	<b>51.787</b>

(\*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participacion es en patrimonio propias) (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	5.160.800	-	(3.094)	-	-	(7.414)	5.150.292
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>							
Operaciones con socios o propietarios	3.596.900	-	(1.950)	-	-	53.737	(51.787)
Aumentos de capital	3.596.900	-	-	-	-	-	3.596.900
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	(6.743.429)	6.743.429	-	-	(7.414)	7.414	-
Otras variaciones del patrimonio neto	(6.743.429)	6.743.429	-	-	(7.414)	7.414	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2020(*)</b>	<b>2.014.271</b>	<b>6.743.429</b>	<b>(5.044)</b>	<b>-</b>	<b>(7.414)</b>	<b>53.737</b>	<b>8.798.979</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	<b>2.758.597</b>	<b>9.235.303</b>	<b>(18.795)</b>	<b>-</b>	<b>(7.414)</b>	<b>(18.775)</b>	<b>11.948.916</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>							
Operaciones con socios o propietarios	418.163	1.399.937	(9.186)	(100.000)	-	70.852	61.666
Aumentos de capital	418.163	1.399.937	-	-	-	-	1.718.100
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(100.000)	-	-	1.818.100
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(18.775)	18.775	(100.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(18.775)	18.775	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2021(*)</b>	<b>3.176.760</b>	<b>10.635.240</b>	<b>(27.981)</b>	<b>(100.000)</b>	<b>(26.189)</b>	<b>70.852</b>	<b>13.728.682</b>

(\*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021(*)	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020(*)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>14.855</b>	<b>5.141</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>70.852</b>	<b>53.737</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>(60.387)</b>	<b>(40.349)</b>
- Amortización del inmovilizado		126	-
- Gastos financieros	11	7.993	31.156
- Ingresos financieros	11	(68.506)	(71.506)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>10.411</b>	<b>(15.912)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(23.566)	(27.411)
- Otros activos corrientes		81.682	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(47.549)	4.100
- Otros pasivos corrientes		(156)	7.399
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>6.021</b>	<b>7.666</b>
- Pagos de intereses		6.021	(5.920)
- Cobros por intereses		-	13.586
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(7.000.000)</b>	<b>-</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(7.000.000)</b>	<b>-</b>
- Empresas del grupo y asociadas	6	(7.000.000)	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>4.240.943</b>	<b>(5.511.821)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>1.264.263</b>	<b>2.739.650</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	1.364.263	2.739.650
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(100.000)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>2.976.680</b>	<b>748.529</b>
- Emisión:		<b>3.776.680</b>	<b>748.529</b>
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	3.776.680	748.529
- Devolución y amortización de		<b>(800.000)</b>	<b>(9.000.001)</b>
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	(800.000)	(9.000.001)
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(2.744.202)</b>	<b>(5.506.681)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	3.834.852	6.198.451
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	1.090.650	691.770

(\*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021.

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

#### 1. Información general

Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-88496104, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 10 de octubre de 2019, número dos mil doscientos seis de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 39.657, folio 140, hoja M-704.674, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad fue admitida a cotización en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity con fecha 29 de junio de 2021.

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. Estas actividades se realizan actualmente en España.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan la misma y sus sociedades participadas.

La Sociedad comunicó con fecha 12 de mayo de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) aplicable desde el 1 de enero de 2020, 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 VII 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMIs.

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

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

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

Colectiva.

2. Obligación de inversión:

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de dividendos.
- 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.
- 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 los presentes estados financieros intermedios, y desde el 29 de junio de 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth.

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresada en euros)

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.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio (Nota 18) se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aún cuando no se cumplan los requisitos 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.

Al 30 de junio de 2021, los Administradores consideran que la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI, no obstante, los Administradores de la Sociedad han puesto en marcha las acciones oportunas para que la misma cumpla con los requisitos en el corto plazo, dentro del plazo legal establecido en la Ley para ello.

## 2. Bases de presentación

### a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido preparados por el Consejo de Administración el 28 de octubre 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 el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- 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) La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- 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) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- f) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

### b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, obtenidos de

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Estos estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido preparados por el Consejo de Administración.

#### c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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 (Nota 6).
- Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI (Nota 12).

#### e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2021 se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

#### f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, recogándose 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 a coste amortizado

##### Activos financieros a coste amortizado

En esta categoría se incluyen los activos financieros a coste amortizado 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 la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los activos a coste amortizado se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas" en el balance.

Estos activos financieros a coste amortizado 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

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)**

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 a coste amortizado 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.

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

### **3.3 Pasivos financieros a coste amortizado**

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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.

Estos pasivos 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

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)**

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 12 de mayo de 2020, 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

#### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)**

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

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

#### a) Ingresos por intereses

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

#### b) Ingresos por dividendos

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

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

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

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

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

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

### **3.8 Transacciones con partes vinculadas**

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

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

### **3.9 Distribución de dividendos**

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

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

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)**

#### **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 pérdidas y ganancias.

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

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

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. 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, Inbest Real Estate Management Partners, S.A., la 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) Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en los estados financieros intermedios**

Tal y como se indica en las cuentas anuales del ejercicio 2020, la pandemia generada por el coronavirus (COVID-19), afectó de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

El sector inmobiliario en general se ha visto afectado negativamente a causa de la pandemia generada por la COVID-19, habiéndose producido negociaciones por parte de los arrendatarios en los contratos de arrendamiento actuales, 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.

Por otra parte, durante el primer semestre de 2021 han seguido vigentes las actuaciones del Gobierno de España y las comunidades autónomas para controlar la aparición de rebrotes de COVID-19, entre las que se encuentran, la

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria, así como la anticipación de la hora de cierre en la actividad de hostelería, entre otras.

Ante esta situación sin precedentes, la Dirección de la Sociedad ha centrado todos sus esfuerzos en proteger la viabilidad financiera de la Sociedad y sus sociedades participadas a corto y a largo plazo para mitigar los efectos de la pandemia.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses, debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una evaluación de los impactos, actualmente conocidos, que la pandemia ha tenido en los estados financieros intermedios de la Sociedad, de los cuales se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de operaciones: 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 provocado que a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentran en reconversión o desarrollo en las sociedades participadas no se han visto afectadas de manera significativa con motivo de la pandemia generada por la COVID-19.

- Riesgo de liquidez: 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. La Sociedad cuenta al 30 de junio de 2021 con un fondo de maniobra positivo. Asimismo, desde el prisma de sus sociedades participadas, los flujos de caja no se han visto sustancialmente dañados debido a que, como se ha comentado anteriormente, la generación de rentas de sus inmuebles no ha cesado.

Además, la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. obtuvo en el ejercicio 2020 tres créditos ICO's por importe de 4,5 millones de euros con un vencimiento de 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. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 dos de los créditos ICO han ampliado su periodo de carencia y su fecha de vencimiento en 12 meses y el tercer crédito ICO ha ampliado su periodo de carencia en 12 meses. Por último, la financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España, por parte de la sociedad participada Inbest Prime Assets II, S.L., 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.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que dada la buena situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2021, la misma podrá hacer frente con solvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el balance al 30 de junio de 2021, no existiendo incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones.

Dado el entorno cambiante y la incertidumbre sobre la evolución de la pandemia, las consecuencias definitivas de la pandemia para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida del ritmo de vacunación en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Ante esta situación, la Dirección y los Administradores de la Sociedad están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse.

#### **b) Riesgo de crédito**

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

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

#### c) Riesgo de liquidez

Se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

#### d) Riesgo de tipo de interés

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

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

#### e) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de sus participadas, es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de las sociedades participadas y por ende afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. 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 y que tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

## 5. Análisis de instrumentos financieros

### 5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2021 (*)	Ejercicio 2020	Periodo 2021 (*)	Ejercicio 2020
Activos financieros a coste amortizado: - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	6.700.000	9.400.000	6.700.000	9.400.000
<b>Total</b>	<b>6.700.000</b>	<b>9.400.000</b>	<b>6.700.000</b>	<b>9.400.000</b>

(\*) No auditado

	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2021 (*)	Ejercicio 2020	Periodo 2021 (*)	Ejercicio 2020
Activos financieros a coste amortizado: - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	127.124	132.278	127.124	132.278
<b>Total</b>	<b>127.124</b>	<b>132.278</b>	<b>127.124</b>	<b>132.278</b>

(\*) No auditado

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Otros		Total	
	Periodo 2021 (*)	Ejercicio 2020	Periodo 2021 (*)	Ejercicio 2020
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.136.972	1.302.971	1.136.972	1.302.971
- Acreedores varios	111.597	159.146	111.597	159.146
<b>Total</b>	<b>1.248.569</b>	<b>1.462.117</b>	<b>1.248.569</b>	<b>1.462.117</b>

(\*) No auditado

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

#### 5.2 Análisis por vencimientos

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

##### 30 de junio de 2021 (\*):

	Activos financieros a coste amortizado					
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	127.124	-	-	-	6.700.000	6.827.124
	<b>127.124</b>	-	-	-	<b>6.700.000</b>	<b>6.827.124</b>

(\*) No auditado

##### 31 de diciembre de 2020:

	Activos financieros a coste amortizado					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	132.278	-	-	-	9.400.000	9.532.278
	<b>132.278</b>	-	-	-	<b>9.400.000</b>	<b>9.532.278</b>

##### 30 de junio de 2021 (\*):

	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.136.972	-	-	-	-	1.136.972
- Acreedores Varios	111.597	-	-	-	-	111.597
	<b>1.248.569</b>	-	-	-	-	<b>1.248.569</b>

(\*) No auditado

##### 31 de diciembre de 2020:

	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.302.971	-	-	-	-	1.302.971
- Acreedores Varios	159.146	-	-	-	-	159.146
	<b>1.462.117</b>	-	-	-	-	<b>1.462.117</b>

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

#### 6. Instrumentos de patrimonio

##### a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2021 y el ejercicio 2020 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

##### Periodo 2021:

2021 (*)	01.01.2021	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2021
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Inbest Prime Assets, S.L.	-	3.500.000	-	-	3.500.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	3.500.000	-	-	3.500.000
<b>Total</b>	-	<b>7.000.000</b>	-	-	<b>7.000.000</b>

(\*) No auditado

Con fecha 10 de febrero de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets I, S.L., realizó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.500.000 euros, correspondiendo 700.000 euros al valor nominal y 2.800.000 euros a la prima de emisión la cual fue suscrita y desembolsada por la Sociedad. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 26 de febrero de 2021.

Con fecha 11 de febrero de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L., realizó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.500.000 euros, correspondiendo 700.000 euros al valor nominal y 2.800.000 euros a la prima de emisión la cual fue suscrita y desembolsada por la Sociedad. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 22 de febrero de 2021.

##### Ejercicio 2020:

2020	01.01.2020	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2020
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Inbest Prime Assets, S.L.	-	-	-	-	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2021 de la participada, son como sigue:

Periodo 2021 (*)	Patrimonio neto						
	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.	22.029.009	88.116.038	(6.445.668)	(3.286.018)	176.665	3.500.000	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	18.793.221	75.160.886	(4.150.367)	(10.320.381)	(2.658.998)	3.500.000	-
						<b>7.000.000</b>	-

(\*) No auditado

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro, y, en su caso, se calcula tomando en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración. 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.

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

Complementariamente al cálculo de indicios de deterioro de las participadas mencionado anteriormente, se ha evaluado que el valor de cotización de la Sociedad se ha mantenido estable desde su cotización.

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 los presentes estados financieros intermedios, la totalidad de los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas.

Al 30 de junio de 2021 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a información de mercado y transacciones comparables, así como la viabilidad del descuento de flujos de caja de los planes de negocio de sus participadas.

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

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
				Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	3,18%	-	3,18%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	3,73%	-	3,73%	-

(\*) No auditado

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

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

No se han producido operaciones significativas en las sociedades participadas al 30 de junio de 2021. Con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ascendió a 160 millones de euros.

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

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

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.090.650	3.834.852
<b>Total</b>	<b>1.090.650</b>	<b>3.834.852</b>

(\*) No auditado

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

#### 8. Capital y prima de emisión

##### a) Capital

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

Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de capital social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una, hasta alcanzar la cifra de 7.878.400 euros. Del total, 1.041.600 euros ya se encontraban desembolsados a fecha 31 de diciembre de 2019. El resto de capital pendiente fue desembolsado a fecha de aprobación de la ampliación.

Con fecha 12 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 24.000 euros, mediante la emisión de 24.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 7.902.400 euros.

El 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 855.300 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, hasta alcanzar la cifra de 8.757.700 euros.

Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la reducción del capital social, fijado en 8.757.700 euros, hasta la cuantía de 2.014.271 euros, es decir, el Capital social se reduce en la cuantía de 6.743.429 euros. La reducción del Capital se produce mediante la disminución del valor nominal del total de las 8.757.700 acciones fijadas en 1 euro valor nominal a 0,23 euros de valor nominal.

Con fecha 17 de julio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social mediante la emisión 358.000 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 358.000 euros, correspondiendo 82.340 euros al capital y 275.660 euros a la Prima de emisión.

El 6 de octubre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 257.150 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, correspondiendo 59.144,50 euros al capital social y 198.005,50 euros a la Prima de emisión, hasta alcanzar el capital social la cifra de 2.155.755,50 euros.

También con fecha 6 de octubre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 127.300 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar fué de 127.300 euros, correspondiendo 29.279 euros al Capital y 98.021 euros a la Prima de emisión.

Con fecha 17 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 118.750 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar fué de 118.750 euros, correspondiendo 27.312,50 euros al Capital y 91.437,50 euros a la Prima de emisión.

El 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 2.375.000 acciones de valor nominal 0,23 euros y una prima de emisión de 0,77 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar fué de 2.375.000 euros, correspondiendo 546.250 euros al Capital y 1.828.750 euros a la Prima de emisión.

Al 31 de diciembre de 2020 el Capital social alcanzaba la cifra de 2.758.597 euros.

Con fecha 10 de febrero de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 196.650 euros, mediante la emisión de 855.000 acciones nuevas de valor nominal 0,23 euro, y con una prima de emisión total de 658.350 euros, es decir, con una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 855.000 euros, esto es, a 1 euro la acción. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 23 de febrero de 2021.

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

Con fecha 9 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 102.269,50 euros mediante la compensación de créditos. Para ello, se emitieron 444.650 acciones ordinarias nominativas de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 342.380,50 euros, es decir, con una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 444.650, esto es, a 1 euro por acción. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 17 de mayo de 2021.

Asimismo, con fecha 9 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en 119.243,50 euros, mediante la emisión de 518.450 acciones nuevas de valor nominal 0,23 euro, y con una prima de emisión total de 399.206,50 euros, es decir, con una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 518.450 euros, esto es, a 1 euros la acción. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 24 de mayo de 2021.

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30 de junio de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020
Capital escriturado	3.176.760	2.758.597
Prima de emisión	10.635.240	9.235.303
<b>Total</b>	<b>13.812.000</b>	<b>11.993.900</b>

(\*) No auditado

A 30 de junio de 2021, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 3.176.760 euros y 10.635.240 euros respectivamente, representado por 13.812.000 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 el segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el día 29 de junio de 2021. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

#### b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

#### c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
<b>Saldo 31 de diciembre de 2020</b>	-	-
Adquisiciones	100.000	100.000
Ventas	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2021 (*)</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

(\*) No auditado

Con fecha 16 de junio de 2021 la Sociedad adquiere 100.000 acciones por valor de 1 euro valor nominal cada una a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es de 1 euro por acción.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

Periodo 2021 (*)	30.06.2021		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	18,10%	-	19,80%
GRELAND, S.L.	9,05%	-	9,05%
ENTEMAR INVERSIONES, S.L.	9,05%	-	9,05%
NJORD GESTIÓN, S.L.U.	9,05%	-	9,05%
JAVIER ORTIZ CASASOLAS	9,05%	-	9,05%
PATRICIO GANDARIAS GELLER	6,52%	-	6,52%
OTROS ACCIONISTAS	39,18%	-	39,18%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

(\*) No auditado

Ejercicio 2020	31.12.2020		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	19,80%	-	19,80%
GRELAND, S.L.	9,90%	-	9,90%
CORPORACIÓN FINANCIERA GUADALMAR	9,90%	-	9,90%
ENTEMAR INVERSIONES, S.L.	9,90%	-	9,90%
NJORD GESTIÓN, S.L.U.	9,90%	-	9,90%
OTROS ACCIONISTAS	40,59%	-	40,59%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

#### 9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	(27.981)	(18.795)
(*) No auditado	<b>(27.981)</b>	<b>(18.795)</b>

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

#### Reserva Legal

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

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

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, no se ha dotado reserva legal.

#### 10. Resultado del ejercicio

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

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

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre</u>
	<u>de 2020</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(18.775)
	<u>(18.775)</u>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(18.775)
	<u>(18.775)</u>

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2020 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 19 de abril de 2021.

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

#### 11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	<u>Euros</u>	
	<u>30 de junio de</u>	<u>30 de junio de</u>
	<u>2021 (*)</u>	<u>2020 (*)</u>
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	24.000	24.000
<b>Total</b>	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>

(\*) No auditado

b) Otros gastos de explotación:

	<u>Euros</u>	
	<u>30 de junio de</u>	<u>30 de junio de</u>
	<u>2021 (*)</u>	<u>2020 (*)</u>
- Servicios exteriores	(13.535)	(10.613)
<b>Total</b>	<u>(13.535)</u>	<u>(10.613)</u>

(\*) No auditado

c) Resultado financiero:

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	30 de junio de 2020 (*)
<b>Ingresos financieros:</b>		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	68.506	71.506
<b>Total</b>	<b>68.506</b>	<b>71.506</b>

(\*) No auditado

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	30 de junio de 2020 (*)
<b>Gastos financieros:</b>		
- Por deudas con terceros (Nota 15)	(7.993)	(31.156)
<b>Total</b>	<b>(7.993)</b>	<b>(31.156)</b>

(\*) No auditado

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

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

##### 30 de junio de 2021 (\*)

<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>
Impuesto sobre Sociedades
Diferencias permanentes
Diferencias temporarias
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>

(\*) No auditado

Euros		
Cuenta de pérdidas y ganancias		
Aumentos	Disminuciones	Total
70.852	-	70.852
-	-	-
-	-	-
-	-	-
70.852	-	70.852

##### 30 de junio de 2020 (\*)

<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>
Impuesto sobre Sociedades
Diferencias permanentes
Diferencias temporarias
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>

(\*) No auditado

Euros		
Cuenta de pérdidas y ganancias		
Aumentos	Disminuciones	Total
53.737	-	53.737
-	-	-
-	-	-
-	-	-
53.737	-	57.737

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. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

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 y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

#### Inspecciones fiscales

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

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

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 periodo 2021 y al ejercicio 2020.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	15.040	5.441
Hacienda Pública, devolución de impuestos	31.028	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	13.967	31.028
	<b>60.035</b>	<b>36.469</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	1.056	1.213
	<b>1.056</b>	<b>1.213</b>

(\*) No auditado

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, se facilita información referente a la Sociedad acogida al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI, en la Nota 16.

### 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 materializó 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 compradora de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

### 14. Consejo de Administración y Alta Dirección

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio 2020, los miembros del

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio 2020, 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 periodo.

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

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, al igual que durante el ejercicio 2020, 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.

### 15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

#### a) Transacciones entre partes vinculadas

	<u>30 de junio de 2021 (*)</u>	<u>30 de junio de 2020 (*)</u>
<b>Ingresos accesorios y otros de gestión corriente</b>		
Inbest Prime Assets, S.L.	12.000	12.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	12.000	12.000
<b>Total</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Inbest Prime Assets I, S.L.	1.533	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	66.973	71.506
	<b>68.506</b>	<b>71.506</b>
<b>Gastos Financieros</b>		
Accionistas	(7.993)	(31.156)
<b>Total</b>	<b>(7.993)</b>	<b>(31.156)</b>

(\*) No auditado

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

#### b) SalDOS con partes vinculadas: créditos y partidas a cobrar

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 están analizados a continuación:

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	800.000	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2 y 3)	5.900.000	9.400.000
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>	<b>6.700.000</b>	<b>9.400.000</b>
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	291	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2 y 3)	126.833	132.278
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>	<b>127.124</b>	<b>132.278</b>
<b>Total créditos y cuentas a cobrar</b>	<b>6.827.124</b>	<b>9.532.278</b>

(\*) No auditado

(1) El 21 de abril de 2021 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2021, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 800.000 euros. El importe de interés devengado y pendiente de cobro a 30 de junio de 2021 es de 291 euros.

(2) El 1 de febrero de 2020 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito 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 crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2021, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 1.900.000 euros (31 de diciembre de 2020: 1.900.000 euros). El interés devengado y no cobrado a 30 de junio de 2021 es de 69.772 euros (31 de diciembre de 2020: 114.074 euros).

(3) Con fecha 22 de enero de 2020, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., 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 16.700.000 de euros, de los cuales la Sociedad aportó 4.000.000 euros (31 de diciembre de 2020: 7.500.000 de euros). El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al 30 de junio de 2021 es de 57.061 euros (31 de diciembre de 2020: 18.203 euros).

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

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

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020
<b>Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>		
Accionistas	1.136.972	1.302.971
<b>Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo</b>	<b>1.136.972</b>	<b>1.302.971</b>

(\*) No auditado

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

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
-------------------------------------	---------------	-------------	----------------------------------	---------------------------------

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresada en euros)

800.000	5%	28/06/2021	30/06/2021	30/10/2021
3.00.000	5%	07/05/2021	30/06/2021	30/10/2021
20.000	5%	30/06/2021	15/07/2021	30/10/2021
15.000	5%	28/06/2021	15/07/2021	30/10/2021
<b>1.135.000</b>				

(\*) Una vez alcanzada 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. Asimismo, la Sociedad, como prestamista, cuenta con la facultad de capitalizar los contratos llegado su vencimiento.

A 30 de junio de 2021, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 1.972 euros (31 de diciembre de 2020: 257.430 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 y en el periodo de seis meses de 2021, ver Nota 8.

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

Con fecha 14 de diciembre de 2018, novado posteriormente en varias fechas siendo la última novación el 1 de junio 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 y la gestión.

A su vez, con fecha 25 de abril de 2019, novado posteriormente en varias fechas siendo la última novación el 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 y la gestión.

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. Posteriormente, el 1 de enero de 2020, se modificó el mencionado acuerdo, para incluir a la sociedad Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.

Con fecha 25 de abril de 2019, 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 II, S.L. Posteriormente, el 1 de enero de 2020, se modificó el mencionado acuerdo, para incluir a la sociedad Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.

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 30 de junio de 2021, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han activado en el periodo como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 0 euros y 0 euros, respectivamente (2020: 0 euros y 437.500 euros, respectivamente).

#### **Comisión de Inversión:**

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

### **MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)**

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., 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 los presentes estados financieros intermedios ascienden a un compromiso de 229,2 millones de euros (2020: 206 millones de euros).

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han 1.352.638 euros y 1.199.509 euros, respectivamente, al 30 de junio de 2021 dentro del epígrafe de Otras reservas (2020: 1.683.696 euros y 1.493.089 euros, respectivamente).

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión devengada y calculada sobre los compromisos totales de inversión.

#### **Comisión de Gestión:**

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

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, un gasto por importe de 1.240.000 euros y 1.093.750 euros, respectivamente (2020: 2.495.471 euros y 4.186.216 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 30 de junio de 2021 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 (2020: 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, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal

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

### MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en euros)

establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% 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 15%, 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.

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Inbest Prime Assets, S.L.	2017	2018
Inbest Prime Assets II, S.L.	2018	2018

- 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
Inbest Prime Assets II, S.L.	Calle 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. Hechos posteriores al cierre

Tal y como se indica en la Nota 1, el 11 de julio de 2021 se publicó en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, cuya disposición final segunda modificó la Ley de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, estableciendo que las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## **FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2021 DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

Don Rafael García-Tapia González-Camino como Secretario del Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A., certifico que los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 26 de octubre de 2021.

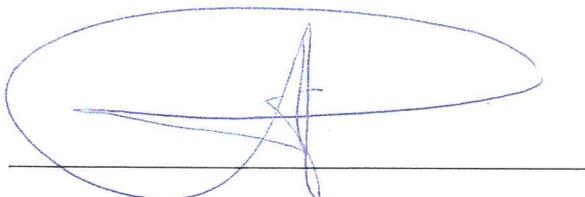
Todos los miembros del Consejo de Administración han emitido su consentimiento a la reunión del Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión. Los miembros son los siguientes:

- Javier Basagoiti Miranda (Presidente y consejero)
- GRELAND, S.L. (representada por Agustín Gregori Bernabeu – consejero)
- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. (representada por Ana Pérez Durá - consejero)
- ENTEMAR INVERSIONES, S.L. (representada por Pilar Forcadell Pardo – consejero)

Dada la comparecencia telemática de los miembros del Consejo de Administración, no han tenido la oportunidad de firmar físicamente los estados financieros intermedios y, por ello, confirmo y certifico tanto la identidad de los consejeros asistentes de forma telemática como la conformidad unánime de todos los consejeros con los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios constan de 29 páginas numeradas de la 1 a la 29.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 28 de octubre de 2021



D. RAFAEL GARCÍA-TAPIA GONZÁLEZ-CAMINO  
Secretario no Consejero

# INBEST PRIME VII 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 2021

La Sociedad publicó en junio de 2021, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “DIIM”). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2021 y 2022. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 4 de junio de 2021.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprenden de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A., preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido sometidos a revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, incluida en el DIIM de junio 2021, así como su grado de cumplimiento.

Asimismo, se incluye a continuación dos tablas adicionales en las que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprende de los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 no han sido auditados ni revisados. Las cifras se presentan comparándose con la previsión de cada vehículo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, incluida en el DIIM publicado en junio 2021, así como su grado de cumplimiento.

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

Cifras en euros	Previsión DIIM 2021	30 de junio de 2021	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	48.000	24.000	50%
Otros gastos de explotación	(40.000)	(13.535)	34%
Amortización	(125)	(126)	101%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>7.875</b>	<b>10.339</b>	<b>131%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>56.948</b>	<b>60.513</b>	106%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>64.823</b>	<b>70.852</b>	<b>109%</b>

El epígrafe “Ingresos de explotación” recoge los ingresos correspondientes al contrato de asesoramiento inmobiliario que la Sociedad tiene suscritos con Inbest Prime Assets e Inbest Prime Assets II por importe de 24.000 euros anuales con cada sociedad.

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

Calle Serrano, 57  
28006 Madrid

El epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, notarios, etc.). En la previsión del DIIM para 2021 el gasto estimado, debido al impacto de los servicios profesionales relacionados con la incorporación a cotización de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME EMTF Equity, era superior al que finalmente ha tenido lugar a 30 de junio de 2021.

En cuanto a las amortizaciones, el aumento viene provocado por ajustes que se han realizado en el cálculo de la amortización que se proyectó en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Finalmente, los gastos financieros han sido ligeramente inferiores a los previstos inicialmente en las proyecciones de la Sociedad y esta disminución se ha reflejado en el resultado financiero de la Sociedad.

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

Cifras en euros	Previsión DIIM 2021	30 de junio de 2021 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	6.027.433	3.136.652	52%
Otros gastos de explotación	(3.601.457)	(1.737.875)	48%
Amortización	(799.765)	(392.788)	49%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.626.211</b>	<b>1.005.989</b>	<b>62%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.650.955)</b>	<b>(829.324)</b>	50%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(24.744)</b>	<b>176.665</b>	<b>N/A</b>

(\*) Cifras no revisadas ni auditadas

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

# INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57  
28006 Madrid

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

Cifras en euros	Previsión DIIM 2021	30 de junio de 2021 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	-	-	-
Otros gastos de explotación	(3.365.201)	(1.374.218)	41%
Amortización	(567.823)	(268.511)	47%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(3.933.024)</b>	<b>(1.642.729)</b>	<b>42%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.881.049)</b>	<b>(1.020.199)</b>	54%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(5.814.073)</b>	<b>(2.662.928)</b>	<b>46%</b>

(\*) Cifras no revisadas ni auditadas

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