

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**Calle Serrano, 57
28006 Madrid**

Madrid, 12 de abril de 2022

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:

Información Financiera

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.
- Grado de cumplimiento de las proyecciones financieras del ejercicio 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 Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada
Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance a 31 de diciembre de 2021, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 14.325 miles de euros, que representan el 96% del total Activo.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una participación no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 3.2 y 6 de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 12 de marzo de 2021 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2020 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 01/22/06713
96,00 EUR

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

8 de abril de 2022

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 15291)

Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

| Nota | Página |
|--|---------------|
| Balance | 1 |
| Cuenta de pérdidas y ganancias | 2 |
| Estado de ingresos y gastos reconocidos | 3 |
| Estado total de cambios en el patrimonio neto | 4 |
| Estado de flujos de efectivo | 5 |
| Memoria de los estados financieros intermedios | 6 |
| 1 Información general | 6 |
| 2 Bases de presentación | 8 |
| 3 Normas de Registro y Valoración | 10 |
| 4 Gestión del riesgo financiero | 18 |
| 5 Análisis de Instrumentos Financieros | 20 |
| 6 Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas | 22 |
| 7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 24 |
| 8 Capital y prima de emisión | 24 |
| 9 Reservas | 27 |
| 10 Resultado del ejercicio | 28 |
| 11 Ingresos y gastos | 28 |
| 12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal | 29 |
| 13 Contingencias | 30 |
| 14 Consejo de Administración y Alta Dirección | 31 |
| 15 Otras operaciones con partes vinculadas | 32 |
| 16 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021 | 33 |
| 17 Información sobre medio ambiente | 34 |
| 18 Honorarios de auditores de cuentas | 34 |
| 19 Hechos posteriores al cierre | 34 |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Inmovilizado intangible | | 373 | 625 |
| Aplicaciones informáticas | | 373 | 625 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | | 14.325.005 | 9.400.000 |
| Instrumentos de patrimonio | 6 | 14.325.005 | - |
| Créditos a empresas | 5 y 15 | - | 9.400.000 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 14.325.378 | 9.400.625 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 86.923 | 36.469 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 12 | 86.923 | 36.469 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | - | 132.278 |
| Créditos a empresas | 5 y 15 | - | 132.278 |
| Periodificaciones a corto plazo | | - | 8.022 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 7 | 575.158 | 3.834.852 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 662.081 | 4.011.621 |
| TOTAL ACTIVO | | 14.987.459 | 13.412.246 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | | |
| | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
| FONDOS PROPIOS | | 14.976.113 | 11.948.916 |
| Capital Social | 8 | 5.100.000 | 2.758.597 |
| Prima de emisión | 8 | 9.900.000 | 9.235.303 |
| Reservas | 9 | (30.968) | (18.795) |
| Acciones y participaciones en patrimonios propios | 9 | (95.015) | - |
| Resultados de ejercicios anteriores | | (26.189) | (7.414) |
| Resultado del ejercicio | 10 | 128.285 | (18.775) |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 14.976.113 | 11.948.916 |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Deudas a corto plazo | | - | 855.000 |
| Otros pasivos financieros | 5 | - | 855.000 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 5 y 15 | - | 447.971 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 11.346 | 160.359 |
| Acreedores varios | 5 y 10 | 11.094 | 159.146 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 12 | 252 | 1.213 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 11.346 | 1.463.330 |
| TOTAL PASIVO | | 11.346 | 1.463.330 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 14.987.459 | 13.412.246 |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Otros ingresos de explotación | 11 | 48.000 | 48.000 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 48.000 | 48.000 |
| Otros gastos de explotación | 11 | (28.340) | (187.491) |
| Servicios exteriores | | (47.711) | (187.491) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | 19.371 | - |
| Amortización del inmovilizado | | (252) | (125) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 19.408 | (139.616) |
| Ingresos financieros | 11 | 128.877 | 163.306 |
| Gastos financieros | 11 | (20.000) | (42.465) |
| RESULTADO FINANCIERO | | 108.877 | 120.841 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 128.285 | (18.775) |
| Impuestos sobre beneficios | 12 | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 128.285 | (18.775) |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

| | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| Resultado del ejercicio | | 128.285 | (18.775) |
| Gastos por ampliaciones de capital | 9 | (12.173) | (15.701) |
| Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | (12.173) | (15.701) |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | - | - |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | 116.112 | (34.476) |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

| | Capital (Nota 8) | Prima de emisión (Nota 8) | Reservas (Nota 9) | Acciones y participaciones en patrimonio propio (Nota 9) | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio (Nota 10) | TOTAL |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 5.160.800 | - | (3.094) | - | - | (7.414) | 5.150.292 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | (15.701) | - | - | (18.775) | (34.476) |
| Operaciones son socios o propietarios | 4.341.226 | 2.491.874 | - | - | - | - | 6.833.100 |
| Aumentos de capital | 4.341.226 | 2.491.874 | - | - | - | - | 6.833.100 |
| 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 | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | 2.758.597 | 9.235.303 | (18.795) | - | (7.414) | (18.775) | 11.948.916 |
| Saldo a 1 de enero de 2021 | 2.758.597 | 9.235.303 | (18.795) | - | (7.414) | (18.775) | 11.948.916 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | (12.173) | - | - | 128.285 | 116.112 |
| Operaciones son socios o propietarios | 691.403 | 2.314.697 | - | - | - | - | 3.006.100 |
| Aumentos de capital | 691.403 | 2.314.697 | - | - | - | - | 3.006.100 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | 1.650.000 | (1.650.000) | - | (95.015) | (18.775) | 18.775 | (95.015) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | 1.650.000 | (1.650.000) | - | (95.015) | (18.775) | 18.775 | (95.015) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2021 | 5.100.000 | 9.900.000 | (30.968) | (95.015) | (26.189) | 128.285 | 14.976.113 |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**
(Expresado en euros)

| | Nota | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|------|-------------------------------|-------------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | | 327.209 | (53.999) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 128.285 | (18.775) |
| Ajustes al resultado: | | (127.996) | (120.716) |
| Amortización | | 252 | 125 |
| Ingresos financieros | 11 | (128.877) | (163.306) |
| Gastos financieros | 11 | 20.000 | 42.465 |
| Otros ingresos y gastos | 11 | (19.371) | - |
| Cambios en el capital corriente | | 109.774 | 85.492 |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | 5 | (25.967) | (90.618) |
| - Otros activos corrientes | | 8.022 | (8.022) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes | 5 | 127.719 | 184.133 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 217.146 | - |
| Pagos por intereses | | (19.521) | - |
| Cobros de intereses | | 236.667 | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | (8.069.275) | (9.400.750) |
| Pagos por inversiones | | (8.069.275) | (9.400.750) |
| - Empresas del Grupo y asociadas | | (8.069.275) | (9.400.000) |
| - Inmovilizado | | - | (750) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | | 4.739.732 | 7.091.150 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 2.796.642 | 5.791.500 |
| -Emisión de instrumentos de patrimonio | 8 | 2.891.657 | 5.791.500 |
| -Adquisición de instrumentos de patrimonio propios | 8 | (101.523) | - |
| -Enajenación de instrumentos de patrimonio propio | 8 | 6.508 | - |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 1.943.090 | 1.299.650 |
| Emisión de deuda | | 4.524.620 | 1.299.650 |
| - Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas | 10 | 4.524.620 | 1.299.650 |
| Devolución y amortización de: | | (2.581.530) | - |
| -Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas | | (2.581.530) | - |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III) | | (3.002.334) | (2.363.599) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 7 | 3.834.852 | 6.198.451 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 7 | 575.158 | 3.834.852 |

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

1. Información general

Inbest Prime VII Inmuebles, 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 BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente MAB) con fecha 29 de junio de 2021.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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 opera 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, 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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, 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 la que se regulan las SOCIMI..

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

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de 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. Debido a la estructura INBEST entendemos que no hay Grupo según lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde el 29 de junio de 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses 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. A 31 de diciembre de 2021,

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (excepto en caso de incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos que es irreparable). En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades desde el propio ejercicio. Asimismo, si el incumplimiento se produce antes del transcurso de los 3 años desde la opción por el régimen 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, cuanto 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 de 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 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 de 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. 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 de dividendo. 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, aun 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.

A 31 de diciembre de 2021, los Administradores consideran que la Sociedad no cumple ningún supuesto que le excluya de la aplicación del régimen fiscal SOCIMI (Nota 16).

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2022 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre “Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- v. 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.
 - vi. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.
- b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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 activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas (Notas 3.2 y 6)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 12)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Consejo de Administración con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma proactiva.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Estos

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

cambios no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales y han supuesto únicamente cambios de nomenclatura de los instrumentos financieros.

f) Agrupación de partidas

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

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

g) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021 (ver Nota 4.1 a).

3. Norma de Registro y Valoración

3.1 Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada de 3 años.

3.2 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad,

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es 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 futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

3.3 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 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 las 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, con carácter general, 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, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de 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 dicho dividendo, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

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, 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 de 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.

3.6 Reconocimiento de ingresos

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos 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 de valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontado 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 proceden de resultado 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 la 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 asociadas.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

3.8 Moneda funcional y de presentación

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

3.9 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.10 Distribución de dividendos

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

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

3.11 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de 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).

3.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

3.13 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.

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 las cuentas anuales

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.

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 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 las cuentas anuales 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 las presentes cuentas anuales los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas.

Por otra parte, el desarrollo de las obras en los inmuebles que se encuentra 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 a 31 de diciembre de 2021 con un fondo de maniobra positivo. Asimismo, desde el prisma de sus sociedades

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 a 5 años para la protección de la liquidez, así como waivers para la carencia del pago del principal de algunas de sus entidades bancarias. Durante el 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 a 31 de diciembre de 2021, la misma podrá hacer frente consolvencia a las obligaciones de pago a corto plazo recogidas en el balance a 31 de diciembre 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 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 y deudores comerciales. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

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 exposición a la deuda.

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

e) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de sus participadas, es el 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. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

5. Instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros excepto las inversiones en el patrimonio en empresas del grupo y asociadas (Nota 6), el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

| | Activos financieros a coste amortizado a largo plazo | | | |
|---|---|------------------|---------------|------------------|
| | Créditos y otros | | Total | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Activos financieros a coste amortizado: | | | | |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | - | 9.400.000 | - | 9.400.000 |
| Total | - | 9.400.000 | - | 9.400.000 |
| | | | | |
| | Activos financieros a coste amortizado a corto plazo | | | |
| | Créditos y otros | | Total | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Activos financieros a coste amortizado: | | | | |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | - | 132.278 | - | 132.278 |
| Total | - | 132.278 | - | 132.278 |
| | | | | |
| | Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo | | | |
| | Otros | | Total | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Pasivos financieros a coste amortizado: | | | | |
| - Deudas a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | - | 1.302.971 | - | 1.302.971 |
| - Acreedores varios | 11.094 | 159.146 | 11.094 | 159.146 |
| Total | 11.094 | 1.462.117 | 11.094 | 1.462.117 |

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

31 de diciembre de 2021

| | Activos financieros a coste amortizado | | | | | Total |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------------------|--------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | |
| - Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15) | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |

31 de diciembre de 2020

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

31 de diciembre de 2021

| | Pasivos financieros a coste amortizado | | | | | Total |
|---------------------|--|----------|----------|----------|------------------|---------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | |
| - Acreedores varios | 11.094 | - | - | - | - | 11.094 |
| | 11.094 | - | - | - | - | 11.094 |

31 de diciembre de 2020

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

5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 16 | 29 |
| Ratio de operaciones pagadas | 17 | 28 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 20 | - |
| | Importe (euros) | Importe (euros) |
| Total pagos realizados | 222.832 | 70.745 |
| Total pagos pendientes | 19.943 | - |

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

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

6. Inversiones en el Patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Ejercicio 2021:

| 2021 | 01.01.2021 | Aportaciones dinerarias/Altas | Deterioro | Bajas | 31.12.2021 |
|-----------------------------------|------------|-------------------------------|-----------|-------|-------------------|
| Instrumentos de patrimonio | | | | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. | - | 8.069.275 | - | - | 8.069.275 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | - | 6.255.730 | - | - | 6.255.730 |
| Total | - | 14.325.005 | - | - | 14.325.005 |

Con fecha 10 de febrero de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets, S.L., realizó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.500.000 euros en su totalidad, 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 por compensación de créditos por importe de 3.500.000 euros en su totalidad, correspondiendo 700.000 euros al valor nominal y 2.800.000 euros a la prima de emisión la cual fue suscrita y desembolsada íntegramente por la Sociedad. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 22 de febrero de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. realizó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 7.427.530 euros en su totalidad, correspondiendo 1.485.506 euros al valor nominal y 5.942.024 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asume 511.146 participaciones, desembolsando un importe de 2.755.730 euros por la compensación del crédito firmado el 22 de enero de 2020. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 10 de enero de 2022.

Con fecha 21 de diciembre 2021, la Sociedad, compra a Inbest Prime IV. S.L., 913.855 acciones de Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 4.569.275 euros.

Ejercicio 2020:

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

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 de las participadas, son como sigue:

| Ejercicio 2021 | Patrimonio neto | | | | | | Dividendos/ Recibidos |
|-----------------|-----------------|------------------|----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Resultados negativos de | Resultado del ejercicio | Valor en libros de la participación | |
| Sociedad | | | | | | | |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

| | ejercicios anteriores | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------------|---|
| Inbest Prime Assets, S.L. | 22.784.316 | 91.137.266 | (6.840.276) | (3.286.017) | 2.344.735 | 8.069.275 | - |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | 20.992.888 | 83.959.554 | (4.703.337) | (10.320.381) | (7.052.384) | 6.255.730 | - |
| | | | | | | 14.325.005 | - |

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 las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente.

Adicionalmente, la Dirección considera que, tras la propagación del Covid-19, la evolución de los activos inmobiliarios de la inversión financiera mantenida por la Sociedad ha sido positiva como consecuencia de que, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la totalidad de los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a la información de mercado y transacciones comparables.

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

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2021 y 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 | 7,08% | - | 7,08% | - |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | Madrid | S.L. | Actividad inmobiliaria | 5,96% | - | 5,96% | - |

| 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 | - | - | - | - |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

No se han producido operaciones significativas en las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2021.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

| | Euros | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 31 de diciembre 2021 | 31 de diciembre 2020 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 575.158 | 3.834.852 |
| Total | 575.158 | 3.834.852 |

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

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

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 encuentran 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 es de 127.300 euros, correspondiendo 29.279 euros al Capital y 98.021 euros a la Prima de emisión.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 es 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 es de 2.375.000 euros, correspondiendo 546.250 euros al Capital y 1.828.750 euros a la Prima de emisión.

A 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 euros 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.

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 euros, 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 euro la acción. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 24 de mayo de 2021.

El 16 de septiembre de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en 273.240 euros, mediante la emisión de 1.188.000 acciones nuevas de valor nominal 0,23 euros, y con una prima de emisión total de 914.760 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 1.188.000 euros, esto es, a 1 euro la acción.

Por último, el 30 de noviembre de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital con cargo a reservas de libre disposición en 1.650.000 euros. Dicho aumento se realizará mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 15.000.000 acciones el que se divide el capital social de la sociedad, fijado anteriormente en la cuantía de 0,23 euros por acción, hasta el importe de 0,34 euros por acción, es decir, aumentarlo en la cuantía de 0,11 euros por acción.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| | Euros | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Capital escriturado | 5.100.000 | 2.758.597 |
| Prima de emisión | 9.900.000 | 9.235.303 |
| Total | 15.000.000 | 11.993.900 |

A 31 de diciembre de 2021, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 5.100.000 euros y 9.900.000 euros respectivamente, representado por 15.000.000 acciones con un valor nominal de 0,34 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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 1,01 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:

| | <u>Nº acciones</u> | <u>Euros</u> |
|--|--------------------|---------------|
| Saldo 31 de diciembre de 2020 | - | - |
| Adquisiciones | 101.500 | 101.523 |
| Ventas | (6.500) | (6.508) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2021 | 95.000 | 95.015 |

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

Con fecha 22 de diciembre de 2021, se realizan dos ventas de acciones propias por un total de 6.500 acciones. Posteriormente con fecha 29 de diciembre de 2021 se realiza una compra de 1.500 acciones.

El precio medio de la autocartera correspondiente al cierre del ejercicio es de 1 euro por acción.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% y 3%, respectivamente, son los siguientes:

| | 31.12.2021 | | |
|--------------------------------|---|--|----------------|
| Entidad | % derechos de voto atribuidos a las acciones | % derechos de voto a través de instrumentos financieros | Total % |
| FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. | 16,67% | - | 16,67% |
| GRELAND, S.L. | 8,33% | - | 8,33% |
| ENTEMAR INVERSIONES, S.L. | 8,33% | - | 8,33% |
| NJORD GESTIÓN, S.L.U. | 8,33% | - | 8,33% |
| Javier Ortiz Casasolas | 8,33% | - | 8,33% |
| Patricio Gandarias Geller | 6,00% | - | 6,00% |
| Luis Montojo Pérez Tordesillas | 5,80% | - | 5,80% |
| Chenjia Investment, S.L. | 5,33% | - | 5,33% |
| OTROS ACCIONISTAS | 32,87% | - | 32,87% |
| Total | 100% | - | 100% |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

| 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% |
| Total | 100% | - | 100% |

9. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| | Euros | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
| Otras reservas: | | |
| - Reservas voluntarias | (30.968) | (18.795) |
| | (30.968) | (18.795) |

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias los gastos relacionados con las ampliaciones de capital de la Sociedad (Nota 8).

Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se ha dotado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Administrador único de la Sociedad es la siguiente:

| | Euros | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
| Base de reparto | | |
| Resultado del ejercicio | 128.285 | (18.775) |
| | 128.285 | (18.775) |
| Aplicación | | |
| Reserva legal | 12.829 | - |
| Distribución de dividendos | 115.456 | - |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | - | (18.775) |
| | 128.285 | (18.775) |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

| | Euros | |
|--|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15) | 48.000 | 48.000 |
| Total | 48.000 | 48.000 |

b) Otros gastos de explotación:

| | Euros | |
|--|-----------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| - Servicios exteriores | (47.711) | (187.491) |
| - Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales | 19.371 | - |
| Total | (28.340) | (187.491) |

c) Resultado financiero:

| | Euros | |
|---|-----------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Ingresos financieros: | | |
| - Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15) | 128.877 | 163.306 |
| Total | 128.877 | 163.306 |
| | | |
| | Euros | |
| | 2021 | 2020 |
| Gastos financieros: | | |
| - Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15) | (20.000) | (42.465) |
| Total | (20.000) | (42.465) |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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:

| 2021 | Euros | | |
|--|--------------------------------|---------------|----------------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | 128.285 | - | 128.285 |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | (12.173) | - | (12.173) |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| Base imponible (resultado fiscal) | 116.112 | - | 116.112 |

| 2020 | Euros | | |
|--|--------------------------------|---------------|----------|
| | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo ingresos y gastos del ejercicio | - | (18.775) | (18.775) |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | (15.701) | (15.701) |
| Diferencias temporarias | - | - | - |
| Base imponible (resultado fiscal) | - | (34.476) | (34.476) |

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 2021 y 2020, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre de los ejercicios 2021 y 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 ejercicio. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio durante el ejercicio 2021, ni durante 2020.

De acuerdo con 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. Por lo tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los Accionistas durante 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

Inspecciones fiscales

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

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

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

correspondientes al ejercicio 2021.

A 31 de diciembre 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 | |
|---|---------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Derechos de cobro | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 31.408 | 5.441 |
| Hacienda Pública, devolución de impuestos | 55.515 | 31.028 |
| | 86.923 | 36.469 |
| | | |
| Obligaciones de pago | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | (252) | (1.213) |
| | (252) | (1.213) |

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 dos procedimientos contra el antiguo propietario del edificio Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L., con la que Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. mantiene varios créditos, formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

A este respecto, indicar que en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para la Sociedad ni para 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 de los miembros del Órgano de Administración

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 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 año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento. La Sociedad tiene contratadas pólizas de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del Órgano de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, al igual que durante el ejercicio 2020, no se han concedido anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

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

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

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

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

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

15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

a) Transacciones entre partes vinculadas

| | <u>2021</u> | <u>Euros</u> <u>2020</u> |
|---|-----------------|-----------------------------|
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. | 24.000 | 24.000 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | 24.000 | 24.000 |
| Total | 48.000 | 48.000 |
| Ingresos financieros | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. | 11.305 | - |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | 117.572 | 163.306 |
| | 128.877 | 163.306 |
| Gastos Financieros | | |
| Accionistas minoritarios | (20.000) | (42.465) |
| Total | (20.000) | (42.465) |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se indican a continuación:

| | Euros | |
|---|--------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo: | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. (1) | - | - |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (2 y 3) | - | 9.400.000 |
| Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo: | - | 9.400.000 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo: | | |
| Inbest Prime Assets, S.L. (1) | - | - |
| Inbest Prime Assets II, S.L. (2 y 3) | - | 132.278 |
| Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo: | - | 132.278 |
| Total créditos y cuentas a cobrar | - | 9.532.278 |

- (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. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 0 euros. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 0 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 de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo dispuesto en relación a dicho créditos asciende 0 euros (31 de diciembre 2020: 1.900.000 euros). El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (31 de diciembre de 2020: 114.074 euros).
- (3) El 22 de enero de 2020 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV 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 aporta 0 euros (31 de diciembre de 2020: 7.500.000 euros). El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2021 es de 0 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.

| | Euros | |
|---|--------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo: | | |
| Accionistas minoritarios | - | 1.302.971 |
| Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo | - | 1.302.971 |

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

A 31 de diciembre de 2021 no hay deuda con accionistas minoritarios. Durante el ejercicio 2021 se firmaron contratos

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

de préstamos con los accionistas de la Sociedad que posteriormente fueron compensados con las ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio 2021 (Nota 8).

A 31 de diciembre de 2020 el importe de la deuda con accionistas minoritarios ascendía a 1.299.650 euros en concepto de contratos de préstamos con los accionistas de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos asciendían a 3.321 euros. A 31 de diciembre de 2021, no hay intereses devengados y no pagados por estos préstamos.

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

16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021.

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 establecido en la Ley SOCIMI, 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 de dividendos 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% o 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 |
| Inbest Prime Assets II, S.L. | Calle Colón 1 y Calle Colón 7. Valencia. | 28 de febrero de 2019 |
| | Calle Gran Vía 84, Madrid | 24 de enero de 2020 |

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio 2021 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 9.000 euros (honorarios recibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2020: 7.500 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 5.000 euros (honorarios recibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2020: 3.000 euros).

19. Hechos posteriores a cierres

Con fecha 17 de marzo de 2022, Inbest Prime Assets II, S.L, participada por la Sociedad, ha formalizado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Abanca Corporación Bancaria, S.A. un nuevo acuerdo de financiación del préstamo sindicado por importe de 85 millones de euros que disponía desde el 24 de enero de 2020 con Banco Santander S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell S.A.

El nuevo acuerdo alcanzado incluye el incremento del préstamo sindicado hasta los 105 millones de euros, con vencimiento último el 17 de marzo de 2029 y a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de 1,60%. Inbest Prime Assets II, S.L. ha mantenido el derecho real de hipoteca de primer rango sobre la superficie comercial del activo ubicado en Gran Vía, 84 (Edificio Plaza de España, Madrid) para garantizar las obligaciones derivadas del mencionado préstamo sindicado.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (en adelante “la Sociedad”) y otros destacables.

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción del Régimen SOCIMI en 2019, la Sociedad 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

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

Evolución del negocio

A cierre del ejercicio 2021, el importe de “Otros ingresos de explotación” de la Sociedad es de 48.000 euros. Durante el año 2021 la Sociedad ha incurrido en “Otros gastos de explotación” por importe de 28.340 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 19.408 euros.

El resultado financiero presenta un resultado positivo de 108.877 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 128.285 euros.

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

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 7,08% del capital social de la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. Asimismo, la Sociedad concentra una inversión en la tenencia de un 5,96% del capital social de la sociedad participada de Inbest Prime Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida “Instrumentos de Patrimonio” por un importe de 8.069.275 euros y 6.255.730 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio Inbest Prime Assets, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 6.196.716 euros, procedente de las rentas que pagan los inquilinos . A su vez, Inbest Prime Assets II, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 0 euros. No obstante, ya tiene firmados dos contratos de arrendamiento con operadores de primer nivel.

Cuestiones relativas al mediambiente y personal:

Medio Ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La Sociedad, en el ejercicio 2021, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

Perspectivas para 2022

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las Sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2022.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021.

Instrumentos financieros

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad cuenta con acciones propias por importe de 95.015 euros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no contaba con acciones propias.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Con fecha 17 de marzo de 2022, Inbest Prime Assets II, S.L, participada por la Sociedad, ha formalizado con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Abanca Corporación Bancaria, S.A. un nuevo acuerdo de financiación del préstamo sindicado por importe de 85 millones de euros que disponía desde el 24 de enero de 2020 con Banco Santander S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell S.A.

El nuevo acuerdo alcanzado incluye el incremento del préstamo sindicado hasta los 105 millones de euros, con vencimiento último el 17 de marzo de 2029 y a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de 1,60%. Inbest Prime Assets II, S.L. ha mantenido el derecho real de hipoteca de primer rango sobre la superficie comercial del activo ubicado en Gran Vía, 84 (Edificio Plaza de España, Madrid) para garantizar las obligaciones derivadas del mencionado préstamo sindicado.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente y Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Dña. Ana Pérez Durá

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

ENTEMAR INVERSIONES, S.L.

Representada por Dña. María Pilar Pardo Forcadell

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

GRELAND, S.L.

Representada por D. Agustín Gregori Bernabéu

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 30 de marzo de 2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

CHENJIA INVERTMENT, S.L.

Representada por D. Maodong Chen

Consejero

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

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

Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2021, INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido modificaciones significativas desde su incorporación al Mercado, si bien se ha seguido un proceso de mejora continua, considerando los Administradores y la Dirección de la Sociedad que éstos son apropiados.

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

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

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

Dicho Consejo de Administración está configurado por cinco (5) miembros y un secretario del Consejo:

| Nombre | Persona que lo representa | Cargo | Naturaleza |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------|
| Francisco Javier Basagoiti Miranda(*) | n/a | Presidente | Consejero ejecutivo |
| Greland, S.L. | Agustín Gregori Bernabeu | Vocal | Consejero dominical |
| Finmaser Diversificación, S.L. | Ana Pérez Durá | Vocal | Consejero dominical |
| Entemar Inversiones, S.L. | María Pilar Pardo Forcadell | Vocal | Consejero dominical |
| Chenjia Investment, S.L. | Maodong Chen | Vocal | Consejero dominical |

(*) *Socio de la Gestora. Adicionalmente, Rafael García Tapia ha sido Secretario – no consejero del Consejo de Administración durante el ejercicio 2021, y hasta el 16 de marzo de 2022, siendo a partir del 30 de marzo de 2022, Ana Granado la Secretaria – no consejera.*

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

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

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

El Departamento de Administración, con la colaboración de un asesor externo, es el encargado de la llevanza de la contabilidad y del mantenimiento de los libros legales. A su vez, es el encargado de elaborar la información financiera a reportar al mercado.

La supervisión del Sistema de Control Interno de la Información que establece el mercado requiere la revisión de su diseño, implantación y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles debe centrarse en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE

Para la implantación del sistema de control interno, y con la finalidad de asegurar el entorno de control, la Sociedad cuenta con las siguientes herramientas:

- 2.2.1 *Manual del Sistema de Control Interno de la Información:* mecanismo para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

2.2.2 *Manual de Políticas Contables*: Documento en el que se recogen el conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los estados financieros y en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a utilizar por parte de la Sociedad.

2.2.3 *Manual de Sistema de Prevención de Riesgos Penales*: Se ha implantado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 1/2015, de reforma de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal mediante la que se podría eximir a la persona jurídica que haya implantado un modelo de organización y gestión que incluya medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos. Dicho Modelo ha sido implantado en la Sociedad Gestora), con la que se mantiene un contrato de gestión (véase apartado 1.1, en la que recaen las actividades de control por lo que es de aplicación a su vez para la Sociedad.

2.2.4 *Código Ético y de Conducta*: la Sociedad se rige en todo momento por lo recogido en su Código Ético y de Conducta, en el que se establecen los principios y normas básicas que deben cumplir todo el personal de la compañía, así como el de las empresas de proveedores de la Sociedad, lo que incluye entidades de servicios profesionales colaboradoras, tales como auditores, consultores o asesores.

2.2.5 *Canal de denuncias*: canal común para la recepción, retención y tratamiento de las denuncias sobre irregularidades o incumplimientos de la normativa. Dicho canal se encuentra disponible en la siguiente dirección de correo electrónico: denuncias@inbestrealestate.com.

2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

- **Matriz de Riesgos y Controles**: en la que se identifican la totalidad de los riesgos significativos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.

- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

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

3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

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

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

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

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

3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

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

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

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

3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

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

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

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA EN CASO DE EXISTIR

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

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

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

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

- Los controles existen y funcionan de la misma forma a cómo están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC).
- Existe una adecuada segregación de funciones en el proceso y los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados.
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis.
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos.
- Las evidencias del control se adecuan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

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

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

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

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

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

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

5. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

N/A

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 al Mercado (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 8 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 las cuentas anuales del ejercicio 2021 de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A., preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido objeto de auditoría, comparada con las previsiones actualizadas del ejercicio 2021, así como su grado de cumplimiento.

Asimismo, se incluyen a continuación dos tablas adicionales en las que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprende de los estados financieros anuales del ejercicio 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 se encuentran en proceso avanzado de auditoría por la firma Ernst & Young, S.L. Las cifras se presentan comparándose con la previsión de cada vehículo de la cuenta de pérdidas y ganancias actualizadas del ejercicio 2021.

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

| Cifras en euros | Previsión 2021 | 31 de diciembre de 2021 | Grado de cumplimiento |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|
| Ingresos de explotación | 48.000 | 48.000 | 100% |
| Otros gastos de explotación | (40.000) | (28.340) | 71% |
| Amortización | (125) | (252) | 202% |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 7.875 | 19.408 | 246% |
| RESULTADO FINANCIERO | 56.948 | 108.877 | 191% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 64.823 | 128.285 | 198% |

Los ingresos y otros gastos de explotación registrados por la Sociedad están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

El resultado financiero ha sido superior al esperado por un préstamo capitalizable concedido a las sociedades participadas que tardó en convertirse en capital más de lo previsto.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

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

| Cifras en euros | Previsión 2021 | 31 de diciembre de 2021 (*) | Grado de cumplimiento |
|--|--------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Ingresos de explotación | 6.027.433 | 6.290.382 | 104% |
| Otros gastos de explotación | (3.601.457) | (3.660.170) | 102% |
| Amortización | (799.765) | (803.074) | 100% |
| Reversión del deterioro del inmovilizado | - | 2.228.114 | N/A |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 1.626.211 | 4.055.251 | 249% |
| RESULTADO FINANCIERO | (1.650.955) | (1.710.516) | 104% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (24.744) | 2.344.735 | N/A |

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

Los ingresos, los gastos de explotación, la amortización y el resultado financiero registrado por la Sociedad están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

Durante el ejercicio 2021, tras la revalorización de la cartera de activos de la Sociedad, se ha procedido a la reversión de la totalidad del deterioro del inmovilizado dotada en ejercicios anteriores. Esta reversión no estaba contemplada en las previsiones actualizadas.

El resultado del ejercicio ha sido muy superior a la previsión actualizada debido a la reversión del deterioro de los activos de la Sociedad.

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

| Cifras en euros | Previsión 2021 | 31 de diciembre de 2021 (*) | Grado de cumplimiento |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Ingresos de explotación | - | - | - |
| Otros gastos de explotación | (3.365.201) | (4.498.061) | 134% |
| Amortización | (567.823) | (537.026) | 95% |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | (3.933.024) | (5.035.087) | 128% |
| RESULTADO FINANCIERO | (1.881.049) | (2.021.229) | 107% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (5.814.073) | (7.052.384) | 121% |

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

Los gastos de explotación han sido superiores a la previsión del plan de negocio debido a un incremento en el ejercicio 2021 de los servicios profesionales independientes como consecuencia de, entre otros, la puesta a punto del activo y la comercialización.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**Calle Serrano, 57
28006 Madrid**

El resto de epígrafes están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.