

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**Calle Serrano, 57
28006 Madrid**

Madrid, 27 de octubre 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 227 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

- Informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Grado de avance de las previsiones de resultados del ejercicio 2022.

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.

La documentación anterior también se encontrará disponible en la página web de la Sociedad (www.inbestprimeviiinmuebles.com/)
Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda
Presidente del Consejo de Administración

Informe de Revisión Limitada

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de los estados financieros intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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



ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé

27 de octubre de 2022

Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2022

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2022

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	17
5 Análisis de Instrumentos financieros	19
6 Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	20
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22
8 Capital y prima de emisión	22
9 Reservas	25
10 Resultado del ejercicio	25
11 Ingresos y gastos	26
12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	27
13 Contingencias	28
14 Consejo de Administración y Alta dirección	28
15 Otras operaciones con partes vinculadas	29
16 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021	30
17 Información sobre medio ambiente	31
18 Hechos posteriores al cierre	31

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2022(*)	31 de diciembre de 2021
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		246	373
Aplicaciones informáticas		246	373
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		13.336.709	14.325.005
Instrumentos de patrimonio	6	13.336.709	14.325.005
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		13.336.955	14.325.378
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		28.332	86.923
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	28.332	86.923
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	69	-
Otros activos financieros		69	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	561.449	575.158
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		589.850	662.081
TOTAL ACTIVO		13.926.805	14.987.459
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
FONDOS PROPIOS		13.893.665	14.976.113
Capital	8	5.100.000	5.100.000
Prima de emisión	8	8.835.979	9.900.000
Reservas	9	(19.414)	(30.968)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(94.515)	(95.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	8	-	(26.189)
Resultado del ejercicio	10	132.115	128.285
Dividendo a cuenta	10	(60.500)	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		13.893.665	14.976.113
PASIVO CORRIENTE			
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		33.140	11.346
Acreeedores varios	5	-	11.094
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	33.140	252
TOTAL PASIVO CORRIENTE		33.140	11.346
TOTAL PASIVO		33.140	11.346
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.926.805	14.987.459

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

	Nota	30 de junio de 2022(*)	30 de junio de 2021(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11 y 15	149.195	-
-Ingreso por dividendos		149.195	-
Otros ingresos de explotación		24.000	24.000
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	24.000	24.000
Otros gastos de explotación		(40.954)	(13.535)
Servicios exteriores	11	(40.954)	(13.535)
Amortización del inmovilizado		(126)	(126)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(17.080)	10.330
Ingresos financieros	11	-	68.506
Gastos financieros	11	-	(7.993)
RESULTADO FINANCIERO		-	60.513
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		132.115	70.852
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		132.115	70.852

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en euros)

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

	Nota	30 de junio de 2022(*)	30 de junio de 2021(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		132.115	70.852
Otros movimientos	8	(1.274)	(9.186)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(1.274)	(9.186)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		130.841	61.666

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participacio nes en patrimonio propias) (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Resultado del ejercicio	TOTAL
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	-	-	(9.186)	-	-	-	70.852	61.666
Operaciones con socios o propietarios	418.163	1.399.937	-	(100.000)	-	-	-	1.718.100
Aumentos de capital	418.163	1.399.937	-	-	-	-	-	1.818.100
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(100.000)	-	-	-	(100.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(18.775)	-	18.775	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(18.775)	-	18.775	-
Saldo a 30 de junio de 2021(*)	3.176.760	10.635.240	(27.981)	(100.000)	(26.189)	-	70.852	13.728.682
Saldo a 1 de enero de 2022	5.100.000	9.900.000	(30.968)	(95.015)	(26.189)	-	128.285	14.976.113
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.274)	-	-	-	132.115	130.841
Operaciones con socios o propietarios	-	(1.037.832)	-	500	-	(60.500)	-	(1.097.832)
Otros movimientos	-	(452)	-	-	-	-	-	(452)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	500	-	-	-	500
Distribución de dividendo	-	(1.037.380)	-	-	-	(60.500)	-	(1.097.880)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(26.189)	12.828	-	26.189	-	(128.285)	(115.457)
Distrib. Benef/(Pérdida) del Ejercicio	-	-	12.828	-	-	-	(128.285)	(115.457)
Compensación Resultados negativos	-	(26.189)	-	-	26.189	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2022(*)	5.100.000	8.835.979	(19.414)	(94.515)	-	(60.500)	132.115	13.893.665

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022(*)	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		212.284	14.855
Resultado del ejercicio antes de impuestos		132.115	70.852
Ajustes del resultado:		(149.069)	(60.387)
- Amortización del inmovilizado		126	126
- Gastos financieros	11	-	7.993
- Ingresos financieros	11	-	(68.506)
- Ingresos por dividendos	11	(149.195)	
Cambios en el capital corriente:		80.043	10.411
- Deudores y otras cuentas a cobrar		58.249	(23.566)
- Otros activos corrientes		-	81.682
- Acreedores y otras cuentas a pagar		21.794	(47.549)
- Otros pasivos corrientes		-	(156)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		149.195	6.021
- Pagos de intereses		-	6.021
- Cobros de dividendos		149.195	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		988.296	(7.000.000)
Cobros por desinversiones:	6	1.037.380	-
- Empresas del grupo y asociadas		1.037.380	-
Pagos por inversiones:	6	(49.084)	(7.000.000)
- Empresas del grupo y asociadas		(49.084)	(7.000.000)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.214.289)	4.240.943
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		(500)	1.264.263
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	(8.563)	1.364.263
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	8.063	(100.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.213.789)	2.976.680
- Emisión:		-	3.776.680
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	-	3.776.680
- Devolución y amortización de		-	(800.000)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	-	(800.000)
- Pagos de dividendos		(1.213.789)	
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(13.709)	(2.744.202)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	575.158	3.834.852
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	561.449	1.090.650

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

1. Información general

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

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Growth MTF Equity (anteriormente MAB) con fecha 29 de junio de 2021.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 12 de mayo de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) aplicable desde el 1 de enero de 2020, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre 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 SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las 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 naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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 los presentes estados financieros intermedios, y desde el 29 de junio de 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth.

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

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

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

6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2022 la Sociedad cumple con este requisito.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(Expresada en euros)

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (excepto en caso de incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización, que son irreparables). En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto de Sociedades desde el propio ejercicio en el que se manifieste el incumplimiento.

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

Al 30 de junio de 2022, los Administradores consideran que la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (Nota 16).

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido preparados por el Consejo de Administración el 26 de octubre 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 empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- 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

Estos estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas (Notas 3.2 y 6).
- Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 12 y 16).

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 prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2022 se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

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

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, 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, supuso una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactó en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

Hasta la fecha de presentación de los presentes estados financieros 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 los próximos 6 meses del ejercicio 2022 (ver Nota 4.1 a).

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(Expresada en euros)

3. Normas 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

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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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:

- 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 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.

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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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 partícipe 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, 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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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.

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").

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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 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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 12 de mayo de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán 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, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dicho dividendos, 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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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

b) Ingresos por dividendos

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

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

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.8 Moneda funcional y de presentación

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

3.9 Transacciones con partes vinculadas

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

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

3.10 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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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

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.

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:

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

a) Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en los estados financieros intermedios

Dado el entorno cambiante 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. No obstante, a fecha actual no se considera que la pandemia pueda tener algún impacto directo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. 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. Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

d) Riesgo de tipo de interés

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

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de sus participadas, es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de las sociedades participadas y por ende afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente y que tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2022 (*)	Ejercicio 2021	Periodo 2022 (*)	Ejercicio 2021
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	-	-
-Otros activos financieros	69	-	69	-
Total	69	-	69	-

(*) No auditado

	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Otros		Total	
	Periodo 2022 (*)	Ejercicio 2021	Periodo 2022 (*)	Ejercicio 2021
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Acreedores varios	-	11.094	-	11.094
Total	-	11.094	-	11.094

(*) No auditado

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

5.2 Análisis por vencimientos

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

30 de junio de 2022 (*):

	Activos financieros a coste amortizado				
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores
- Otros activos financieros (Nota 15)	69	-	-	-	-
Total	69	-	-	-	-

(*) No auditado

31 de diciembre de 2021:

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

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2022 y el ejercicio 2021 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2022:

2022 (*)	01.01.2022	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2022
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	8.069.275	-	-	(381.780)	7.687.495
Inbest Prime Assets II, S.L.	6.255.730	-	-	(655.600)	5.600.130
Primero H Activos, S.L.	-	49.084			49.084
Total	14.325.005	49.084	-	(1.037.380)	13.336.709

(*) No auditado

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Inbest Prime Assets, S.L., acordó en Junta General de Socios la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reserva de libre disposición (prima de emisión) por importe de 5.400.000 euros. De los cuales, corresponden a la Sociedad 381.780 euros.

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L., acordó en Junta General de Socios realizar una distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reserva de libre disposición (prima de emisión) por importe de 11.000 euros. De los cuales, corresponden a la Sociedad 655.600 euros.

El 1 de marzo de 2022, la Sociedad Primero H Activos, S.L., realizó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 965.511 euros en su totalidad en valor nominal. De los cuales, la Sociedad asumió 49.084 participaciones desembolsando un importe de 49.084 euros. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 5 de abril de 2022.

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, correspondiendo 700.000 euros al valor nominal y 2.800.000 euros a la prima de emisión la cual fue suscrita y desembolsada por la Sociedad. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 26 de febrero de 2021.

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

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 de 2021, la Sociedad, compró a Inbest Primer IV. S.L. 913.855 acciones de Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 4.569.275 euros.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de las participadas, son como sigue:

Periodo 2022 (*)	Patrimonio neto						Dividendos / Recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
Inbest Prime Assets, S.L.	22.784.316	82.451.248	(6.609.911)	-	4.379.359	7.687.495	530.975
Inbest Prime Assets II, S.L.	20.992.888	72.959.554	(4.712.222)	(17.372.765)	(1.345.314)	5.600.130	655.600
Primer H Activos, S.L.	968.511	-	(1.020)	-	(5.925)	49.084	-
						13.336.709	1.186.575

(*) No auditado

Ejercicio 2021	Patrimonio neto						Dividendos Recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
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 la sociedad participada 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.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a 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 las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Periodo 2022 (*)	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%	-
	Primer H Activos, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	5,07%	-	5,07%	-

(*) No auditado

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

Ejercicio 2021				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	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%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

No se han producido operaciones significativas en las sociedades participadas al 30 de junio de 2022.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	561.449	575.158
Total	561.449	575.158

(*) No auditado

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

Con fecha 10 de febrero de 2021, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 196.650 euros, mediante la emisión de 855.000 acciones nuevas de valor nominal 0,23 euro, y con una prima de emisión total de 658.350 euros, es decir, con una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 855.000 euros, esto es, a 1 euro la acción. Esta ampliación de capital fue 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 fue inscrita en el Registro Mercantil el 17 de mayo de 2021.

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

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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 realizó 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.

Con fecha 24 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 26.189 euros, tras dicha compensación, los resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad quedan reducidos a la cantidad de cero euros. Adicionalmente, se acuerda distribuir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición, por importe de 1.037.380 euros.

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Capital escriturado	5.100.000	5.100.000
Prima de emisión	8.835.979	9.900.000
Total	13.395.979	15.000.000

(*) No auditado

A 30 de junio de 2022, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 5.100.000-euros y 8.835.979 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.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antiguo MAB) desde el día 29 de junio de 2021. A 30 de junio de 2022 el valor de cotización era de 0,945 euros por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2021	95.000	95.015
Adquisiciones	8.000	8.063
Ventas	(8.000)	(8.563)
Saldo a 30 de junio de 2022 (*)	95.000	94.515

(*) No auditado

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2022, se realizaron compras de acciones por importe de 8.063 euros y ventas por importe de 8.563 euros.

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es de 1 euro por acción (1 euro por acción a 30 de junio de 2021).

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	101.500	101.523
Ventas	(6.500)	(6.508)
Saldo a 30 de junio de 2021	95.000	95.015

Durante el ejercicio 2021 se realizaron adquisiciones de acciones por un total de 101.500 y ventas de acciones propias por un total de 6.500. El valor nominal de las acciones en todas esas operaciones fue de 1 euro por acción.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

30.06.2022			
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%

(*) No auditado

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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Otras reservas:		
- Reserva legal (Nota 10)	12.828	
- Reservas voluntarias	(32.242)	(30.968)
(*) No auditado	(19.414)	(30.968)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente gastos relativos a protocolización de documentos registrales llevadas a cabo en los seis primeros meses del ejercicio 2022.

Reserva Legal

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

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

A 30 de junio de 2022 la reserva legal se encuentra pendiente de constituir en su totalidad.

10. Resultado del ejercicio

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

	31 de diciembre de 2021
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	128.285
	128.285
Aplicación	
Reserva legal	12.828
Distribución de dividendos	115.457
	128.285

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2021 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 24 de mayo de 2022.

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).

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

Dividendo a cuenta

El 30 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de 60.500 euros. Este dividendo se repartió y se desembolsó en la proporción de capital que los accionistas hayan desembolsado, previa acreditación de la titularidad de las acciones de su propiedad con anterioridad al 31 de mayo de 2022. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente.

	2022
Resultado después de impuestos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	132.115
Aplicación a reserva legal (10%)	13.212
	118.903

El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

Tesorería disponible al 30 de marzo de 2022	566.815
Previsión de cobros desde el 30 de marzo de 2022 hasta el 31 de mayo de 2022	45.973
Previsión de pagos desde el 30 de marzo de 2022 hasta el 31 de mayo de 2022	(13.648)
Previsión de liquidez disponible al 31 de mayo de 2022, antes del pago del dividendo a cuenta	599.140
Pago del dividendo, neto de retención	49.005
Previsión de liquidez disponible al 31 de mayo de 2022, después del pago del dividendo a cuenta	550.135

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
- Ingresos por dividendos (Nota 15)	149.195	-
Total	149.195	-

(*) No auditado

b) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	24.000	24.000
Total	24.000	24.000

(*) No auditado

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
- Servicios exteriores	(40.954)	(13.535)
Total	(40.954)	(13.535)

(*) No auditado

c) Resultado financiero:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	-	68.506
Total	-	68.506

(*) No auditado

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
Gastos financieros:		
- Por deudas con terceros (Nota 15)	-	(7.993)
Total	-	(7.993)

(*) No auditado

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

30 de junio de 2022 (*)

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

(*) No auditado

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
	132.115	-	132.115
	-	(1.273)	(1.273)
	-	-	-
	132.115	(1.273)	130.842

30 de junio de 2021 (*)

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

(*) No auditado

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
	70.852	-	70.852
	-	(9.186)	(9.186)
	-	-	-
	70.852	(9.186)	61.666

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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2021 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios 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 lo tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los periodos 2022 y 2021.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.846	31.408
Hacienda Pública, devolución de impuestos	24.486	55.515
	28.332	86.923
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	33.140	252
	33.140	252

(*) No auditado

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.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

14. Consejo de Administración y Alta Dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el periodo.

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, al igual que durante el ejercicio 2021, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

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

	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios		
Inbest Prime Assets, S.L.	149.195	-
Total	149.195	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	12.000	12.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	12.000	12.000
Total	24.000	24.000
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets I, S.L.	-	1.533
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	66.973
Total	-	68.506
Gastos Financieros		

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

Accionistas	-	(7.993)
Total	-	(7.993)

(*) No auditado

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

b) SalDOS con partes vinculadas

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Cuentas corrientes deudoras:		
Inbest Management Partners	69	-
Total cuentas corrientes deudoras:	69	-

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 esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 por importe de 115.457 euros. Aprobación de dividendo a cuenta por importe de 60.500 euros cuyo origen son rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. Además, a 30 de junio de 2022 se ha distribuido un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de 60.500 euros (véase Nota 10) que se ha distribuido con cargo a beneficios gravados al 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación

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

En la Junta General de Accionistas el 24 de mayo de 2022, se aprueba por un lado la distribución del dividendo del resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 por importe 115.547 euros (Nota 10). El reparto del dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 fue acordado por el Consejo de Administración el día 30 de marzo de 2022.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

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

La reserva legal a 30 de junio de 2022 es de 12.828 euros.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Hechos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 30 de junio de 2022.

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

Doña Ana Granado Lapuente, como Secretaria del Consejo de Administración de INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A., certifica que los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 26 de octubre de 2022.

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

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

Los miembros del Consejo de Administración no han tenido la oportunidad de firmar físicamente los estados financieros intermedios dada su celebración por escrito y sin sesión y, por ello, confirmo y certifico la conformidad unánime de todos los consejeros con los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios constan de 31 páginas numeradas de la 1 a la 31.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 26 de octubre de 2022

Doña Ana Granado Lapuente

Secretaria del Consejo de Administración

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

Grado de avance de las previsiones de resultados de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022

La Sociedad publicó en junio de 2021, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “DIIM”). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2021 y 2022. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 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 los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A., preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido sometidos a revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, incluida en el DIIM de junio 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 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de Inbest Prime Assets, S.L. (Assets) y de Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II), preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, las cuales no han sido auditados ni revisados. Las cifras se presentan comparándose con la previsión de cada vehículo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, incluida en el DIIM publicado en junio 2021, así como su grado de cumplimiento.

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

Cifras en euros	Previsión DIIM 2022	30 de junio de 2022	Grado de cumplimiento
Importe neto cifra negocios	-	149.195	N/A
Otros Ingresos de explotación	48.000	24.000	50%
Otros gastos de explotación	(40.000)	(40.954)	102%
Amortización	(125)	(126)	101%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.875	132.115	1.678%
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.875	132.115	204%

Al tratarse de una sociedad holding, el epígrafe “Importe neto cifra de negocios” agrupa los ingresos que ha recibido Inbest VII en concepto de dividendos. En este periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 la Sociedad ha recibido un dividendo a cuenta del ejercicio

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

2022 procedente de Inbest Prime Assets que en la estimación inicial estaba contemplado recibir como un dividendo ordinario en el ejercicio 2023.

El epígrafe “Otros ingresos de explotación” recoge los ingresos correspondientes al contrato que la Sociedad tiene suscrito con Inbest Prime Assets, Inbest Prime Assets II e Inbest Real Estate Management Partners, S.A. y se encuentra en línea con las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge principalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, cotización en BME Growth, notarios, etc.). Los gastos de explotación son superiores debido a que los costes por servicios bursátiles se han incrementado con respecto a los esperados inicialmente en el DIIM.

Inbest Prime Assets, S.L. (Assets)

Cifras en euros	Previsión DIIM 2022	30 de junio de 2022 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	8.146.088	7.472.749	92%
Otros gastos de explotación	(3.253.718)	(1.864.290)	57%
Amortización	(835.429)	(397.205)	48%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.056.941	5.210.627	128%
RESULTADO FINANCIERO	(1.569.724)	(831.359)	53%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.487.217	4.379.359	176%

(*) Cifras no revisadas ni auditadas

Los ingresos de explotación corresponden a las rentas derivadas de los arrendamientos de los inmuebles de la compañía. La desviación corresponde al impacto económico positivo derivado de la política de diversificación de inquilinos contemplada en el Plan de Negocio de Inbest Prime Assets por medio de la cual, en mayo de 2022 tuvo lugar la rotación del inquilino que ocupaba el activo situado en Colón 1 (Valencia) en aquel momento.

El resto de ingresos y gastos registrados por Inbest Prime Assets, S.L. están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

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

Cifras en euros	Previsión DIIM 2022	30 de junio de 2022 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	2.708.334	1.416.780	52%
Otros gastos de explotación	(3.226.190)	(1.632.500)	51%
Amortización	(583.419)	(268.512)	46%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.101.275)	(484.232)	44%
RESULTADO FINANCIERO	(1.648.858)	(861.082)	52%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.750.113)	(1.345.314)	49%

(*) Cifras no revisadas ni auditadas

Los ingresos y gastos registrados por Inbest Prime Assets II, S.L. están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias.