

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)



INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

JULIO 2020

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI, de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación o DAR**”).

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al MAB, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A. (“**INBEST I**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio de 2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	5
1.1	Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	5
1.3	Identificación completa de la entidad emisora	5
2	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	7
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión	7
2.2	Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	13
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	13
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	13
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas	16
2.6	Declaración sobre el capital circulante.....	18
2.7	Factores de riesgo.....	18
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	27
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	27
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	28
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración	29
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación	29

3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB-SOCIMI	30
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	31
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	32
5.1	Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	32
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.....	32
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB.....	32
ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR		34
ANEXO II: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS EMITIDAS POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE LOS DATOS DE LOS MENCIONADOS CRÉDITOS		35

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. comenzó a cotizar en el MAB en fecha 9 de julio de 2019. Con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, la Sociedad preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM” o “Documento Informativo”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, modificada por Circular 1/2019, de 29 de octubre sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario - SOCIMI - (en adelante la “Circular del MAB 2/2018”).

Adicionalmente, con fecha 24 de febrero de 2020 INBEST I publicó un Documento de Ampliación Reducido (DAR) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

El mencionado DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad <http://www.inbestprimeiinmuebles.com/>, así como en la página web del MAB

https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/INBEST_PRIME_I_INMUEBLES_SOCIMI_S_A_ES0105413001.aspx donde además se puede encontrar la información financiera, hechos relevantes, información privilegiada y otra información relevante publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 28 de abril de 2020, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones están incorporadas a negociación a el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante la “Circular del MAB 4/2018”).

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-87491403, constituida por tiempo indefinido con carácter unipersonal mediante escritura

otorgada ante Notario de Madrid Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 12 de febrero de 2016, número 380 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de abril de 2016 tomo 34.604, folio 21, hoja M-622.533, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Accionista Único de la Sociedad acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. El 29 de septiembre de 2017 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017. Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el mismo 29 de septiembre de 2017.

Con fecha 9 de abril de 2019 se acordó el cambio de denominación social de Inbest Prime I Inmuebles, S.A. a Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 11 de abril de 2019, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas bajo el número 874 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de junio de 2019, Tomo 37960, Folio 220, en la hoja M-622553, inscripción 18ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 3. Objeto social

La Sociedad tendrá por objeto:

- 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 cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 SOCIMI 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 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").*
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva.*
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento”*

2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social. La ampliación de capital objeto de este DAR, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020, donde se aprobó, entre otros, el aumento de capital por compensación de créditos que se expone a continuación. Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Ordinaria fueron publicados como Otra Información Relevante el 9 de junio de 2020.

Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 935.900 €.

El aumento de capital consiste en la emisión de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS (4.679.500) nuevas acciones por su valor nominal de 0,20 € cada una, más una prima de emisión de 0,80€ por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 1€, lo que hace un total entre nominal y prima de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (4.679.500€).

De conformidad con el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 28 de abril de 2020, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fechas 29 de abril de 2020 y 6 de junio de 2020 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad (ambos adjuntos como Anexo II al presente DAR) han sido puestos a disposición de los accionistas en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, tanto en el domicilio social como en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Los créditos objeto de capitalización fueron formalizados en diferentes momentos entre 2018 y 2020, siendo todos ellos aptos para ser capitalizados en la fecha de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020.

El desembolso de las mencionadas CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS (4.679.500) acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleva a efecto por las personas que se referencian a continuación, mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad:

- Ferrer y Rossi, S.L.U., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida de Santander número 140 de Valladolid, e inscrita en el Registro Mercantil de Valladolid a la hoja VA-30.746 y con NIF número B47795620 suscribirá

500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ferrer y Rossi, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2019.

- Finmaser Diversificación, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- Marfeco, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Manuel Vivanco número 12 de Almazora (Castellón), e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-14.393 y con NIF número B12333217 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marfeco, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- Jomar e Hijos, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Manuel Vivanco número 12 de Almazora (Castellón), e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-5.621 y con NIF número B12333191 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Jomar e Hijos, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Serrano número 84 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-662.030 y con NIF número A88000807 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- Cantábrico Strategies, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Alcalá número 54 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-678.450 y con NIF número B88185046 suscribirá 400.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Cantábrico Strategies, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de enero de 2020.
- Cerro de los Gamos, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Altozano número 9 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-251.323 y con NIF número B82623232 suscribirá 275.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (275.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal

exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Cerro de los Gamos, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.

- Los Gaduares, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle José Abascal número 44 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-13.483 y con NIF número B31557697 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Los Gaduares, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.
- Usó Ferrera Valores, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle San Vicente número 16 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-9.621 y con NIF número B98532492 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Usó Ferrera Valores, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- Fida, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- Coblilac, S.L., sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Alustante número 1 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-25.279 y con NIF número B85306520 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Coblilac, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- D. Hanns William Ernst Mülsch, de nacionalidad alemana, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Berlín (Alemania), Thanner Pfad 1 y con número de NIE Y4611854-T suscribirá 100.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIEN MIL EUROS (100.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Hanns William Ernst Mülsch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de enero de 2020.
- D. Maktoom Saeed Salem Balabed Alsuwaidi, de nacionalidad emiratí, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Khalafi City P.O.Box 44.473, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos), y con número de NIE Y3180876-J suscribirá 70.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA MIL EUROS (70.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por

dicha cantidad, D. Maktoom Saeed Salem Balabed Alsuwaidi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de febrero de 2020.

- D. Hisham Saadawi, de nacionalidad irlandesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Sky Business Plaza P.O.Box 2.313, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de NIE Y4874867-P suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Hisham Saadawi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- Dña. Marina Herbello Figueroa, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Villa 106 Saadiyat Beach Villas, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de DNI 36021966-X suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Marina Herbello Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de enero de 2020.
- D. Ejaz Ahmed Hashmi, de nacionalidad británica, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Villa 106 Saadiyat Beach Villas, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de NIE Y3180882-L suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ejaz Ahmed Hashmi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 7 de julio 2019.
- D^a. Lidia Mallo Rolla, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodríguez Marín número 36 y con número de DNI número 52363864-V suscribirá 40.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Lidia Mallo Rolla tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- D. Julio Cousillas Varela, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en La Coruña, calle Linares Rivas número 35-40 y con número de DNI número 32789048-H suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Julio Cousillas Varela tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- D. Enrique Grasset Giménez-Arnau, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.

- D^a. María José Valiente Pérez, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 50727936-X suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. M^a José Valiente Pérez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.
- D^a. María Antonia Juste Picón, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Tapia de Casariego número 20 y con número de DNI número 07489430-D suscribirá 22.500 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de marzo de 2019.
- D^a. María Reyes Asmarats Jover, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI número 46332114-V suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Reyes Asmarats Jover tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2019.
- D^a. Montserrat Asmarats Jover, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Bremen (Alemania), Friedrich Mibler Str. 22-24 y con número de DNI número 46128973-N suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Montserrat Asmarats Jover tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- D^a. María Riestra Pita, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Getxo (Bilbao), Avenida de Zugazarte número 20 y con número de DNI número 50275817-W suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Riestra Pital tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- D^a. María Loreto García Falque, de nacionalidad española, mayor de edad, separada, con domicilio a estos efectos en Oleiros (La Coruña), calle Galatea número 54 y con número de DNI número 32791579-L suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Loreto García Falque tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- D. Alberto Valls Martínez, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Lagasca, número 32 y con número de DNI número 46739804-D suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ

MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alberto Valls Martínez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- D. Juan Pedro Idígoras Montoya, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Guernica (Vizcaya), calle Alhóndiga, número 2 y con número de DNI número 14943865-Y suscribirá 6.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SEIS MIL EUROS (6.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Pedro Idígoras Montoya tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- D. Juan Allende Milans del Bosch, de nacionalidad española, mayor de edad, viudo, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de la Buganvilla número 57 y con número de DNI 02193246-N suscribirá 3.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Allende Milans del Bosch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de enero de 2020.
- D^a. Seila del Pozo Sáez, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Lopez de Hoyos número 325, edificio A1 1º C y con número de DNI 02625917-F suscribirá 3.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Allende Milans del Bosch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- D. Mateo Palazón Guitián, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio a estos efectos en Alcobendas (Madrid), Camino Ancho número 91 y con número de DNI 53846203-Y suscribirá 1.500 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL QUINIENTOS EUROS (1.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Mateo Palazón Guitián tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de enero de 2020.
- D^a. Blanca Riestra Asmarats, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI número 01189535-K suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Blanca Riestra Asmarats tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de enero de 2020.

La cuantía total de los créditos asciende a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (4.679.500€).

2.2 Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas de Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información periódica y relevante, desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad <http://www.inbestprimeiinmuebles.com/>, así como en la página web del MAB https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/INBEST_PRIME_I_INMUEBLES_SOCIMI_S_A_ES0105413001.aspx.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A. publicó el 5 de mayo de 2020 las cuentas anuales del ejercicio 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por sus auditores PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con una opinión favorable. (véase Anexo I a este DAR).

Dichas cuentas anuales fueron formuladas el pasado 28 de abril de 2020 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que es de aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para empresas del sector inmobiliario.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

Como se ha mencionado en el apartado anterior, la última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales del ejercicio 2019, adjuntados junto con el informe de auditoría de PwC en el **Anexo I** a este DAR y publicados en la web de la Sociedad y del MAB el pasado 5 de mayo de 2020.

La última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada a fecha de presentación de este DAR es la correspondiente al cierre de abril de 2020. La tendencia en cuanto a ingresos y costes del Emisor al cierre de abril de 2020 puede verse en el siguiente cuadro:

INBEST I

Cuenta de pérdidas y ganancias	31.12.2018	31.12.2019	30.04.2020
Inbest I (cifras en euros)	(**)	(**)	(*)
Otros ingresos de explotación	12.240	46.000	16.010
Gastos de explotación	(47.666)	(164.631)	(35.017)
Amortización	-	(73)	(73)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(35.426)	(118.704)	(19.080)
Resultado financiero	(25.346)	(225.003)	54.492
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(60.772)	(343.707)	(73.572)

(*) ni auditado ni revisado

(**) información auditada

En líneas generales, la evolución de los ingresos y los costes es acorde con la tipología de negocio de INBEST I.

Los ingresos proceden exclusivamente de los contratos de asesoramiento inmobiliario suscritos con los dos vehículos de inversión donde INBEST I participa: Inbest Prime Assets, S.L. (Assets I) e Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II).

En cuanto a los gastos de explotación, este epígrafe recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, notarios, etc.). En 2019 el coste aumenta debido, fundamentalmente, al impacto de los servicios profesionales relacionados con la incorporación a cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil. El ingreso financiero corresponde a los intereses por el contrato de cashpooling que tiene con Inbest Prime Assets II, S.L.

En relación con los vehículos de inversión, se adjunta a continuación la última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada correspondiente al cierre de abril de 2020:

Assets I

Cuenta de pérdidas y ganancias	31.12.2018	31.12.2019	30.04.2020
Assets I (cifras en euros)	(**)	(**)	(*)
Otros ingresos de explotación	1.448.958	6.401.398	2.165.360
Gastos de explotación	(800.568)	(3.629.788)	(1.743.373)
Amortización	(155.183)	(713.521)	(261.369)
Deterioro de inmovilizado	-	(2.228.114)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	493.207	105.728	160.618
Resultado financiero	(502.417)	(1.857.879)	(607.370)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(9.210)	(1.752.151)	(446.753)

(*) ni auditado ni revisado

(**) auditado

Los ingresos de la Sociedad proceden de los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con El Corte Inglés en calle Princesa (Madrid) hasta el mes de septiembre de 2019, Gran Vía (Bilbao) y Colón (Valencia). El contrato de arrendamiento de la calle Princesa con El Corte Inglés tenía una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha a partir de la cual la Sociedad comenzó la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores. En ese sentido, a la fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad ya ha formalizado un contrato de arrendamiento con una entidad financiera (BBVA) devengándose la renta desde el mes de abril de 2020. Dicho contrato tiene una duración de 20 años desde la entrega (1/10/2019) de los cuáles los 5 primeros años son de obligado cumplimiento. Asimismo, ha formalizado otro contrato de

arrendamiento con un operador de primer nivel que empezará su actividad previsiblemente en el último trimestre de 2020, a la terminación de las obras de acondicionamiento del local, que va a suponer un CAPEX de 600 miles de euros aproximadamente.

Respecto a los gastos de explotación, el epígrafe recoge la comisión de gestión (827 miles de euros aproximadamente) a favor de la Gestora (Inbest Real Estate Management Partners, S.A. o INREP) con origen en el contrato de gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 firmado entre las partes y explicado en el Documento Informativo. Adicionalmente recoge los honorarios facturados por INBEST I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario (6.000 euros cada trimestre con cada sociedad de acuerdo a lo explicado en el Documento Informativo), gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) y gastos de personal.

En cuanto a las amortizaciones, se encuentran en línea con el ejercicio 2019. Asimismo, la Sociedad ha tenido que proceder a registrar en 2019 un deterioro de sus inversiones inmobiliarias por la diferencia entre el valor contable y el obtenido de las tasaciones realizadas por terceros independientes.

En cuanto al resultado financiero, éste recoge los gastos devengados a raíz de los contratos de financiación suscritos por Assets I y expuestos en el Documento Informativo.

Assets II

Cuenta de pérdidas y ganancias	31.12.2018	31.12.2019	30.04.2020
Assets II (cifras en euros)	(**)	(**)	(*)
Otros ingresos de explotación	-	62.594	-
Gastos de explotación	(10.746)	(217.831)	(188.929)
Amortización	-	-	(178.693)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(10.746)	(155.237)	(367.622)
Resultado financiero	(9)	(290.054)	(1.098.870)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(10.755)	(445.291)	(1.466.491)

(*) ni auditado ni revisado

(**) auditado

Los gastos de explotación recogen los honorarios facturados por INBEST I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario y gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.). Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en el presente ejercicio en un mayor gasto de personal, el cual ha sido parcialmente refacturado a la Gestora.

El gasto de amortización de los ejercicios 2018 y 2019 ha sido nulo pues el activo propiedad de la Sociedad (superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza España (Madrid) fue adquirido finalmente el 24 de enero de 2020. El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

Para la adquisición del mencionado activo inmobiliario, Assets II formalizó el 24 de enero de 2020 con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un préstamo sindicado por un importe de 115,3 millones de euros (en adelante, el “**Préstamo Sindicado**”). El mencionado préstamo se divide en dos tramos:

- Tramo A: Por importe de 85 millones de euros: destinado a pagar el precio de compra del Activo Inmobiliario y los costes y comisiones de la transacción. La fecha de vencimiento último de este tramo será el 24 de enero de 2027.

- Tramo B: Por importe de 30,3 millones de euros: destinado a pagar el impuesto sobre el valor añadido (IVA) soportado por la adquisición del Activo Inmobiliario. La fecha de vencimiento de este Tramo B será el 24 de enero de 2021.

El tipo de interés aplicable al préstamo es el EURIBOR más un margen del 1,77% para el Tramo A, margen que se minorará hasta el 1,65% en el momento en que Assets II tenga derecho al cobro de una renta anual agregada de 6 millones de euros (excluyendo el IVA) sobre el activo inmobiliario, y por un período de arrendamiento de obligado cumplimiento mínimo de tres (3) años. En el caso del Tramo B el tipo de interés aplicable es EURIBOR más un diferencial del 1,60%.

Inbest Prime Assets II, S.L ha constituido los siguientes contratos de garantías reales y de promesas de garantía real para asegurar el cumplimiento del mencionado préstamo sindicado:

- un derecho real de hipoteca de primer rango para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo A del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes (a excepción de la cuenta IVA) abiertas por Assets II para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso del saldo de la Cuenta IVA para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los Contratos de Seguro y de la Escritura de Compraventa, y una promesa de prenda sobre los Contratos de Arrendamiento que se celebren en el futuro, para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre el derecho de crédito al reembolso del IVA Soportado por la adquisición del Activo Inmobiliario para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.

Adicionalmente, se han formalizado unas opciones de tipos de interés (CAPs) sobre un notional total de 42,5 millones de euros, con un tipo cap del 1,25% y con vencimiento el 24 de julio de 2023.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas

Con ocasión de la incorporación al MAB de Inbest I el 9 de julio de 2019, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2019 y 2020. Dichas previsiones, vigentes a fecha del presente Documento de Ampliación, fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 7 de junio de 2019.

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

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

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

- Triana, 33: en comercialización y a la espera de obtener la licencia para el inicio de las obras de rehabilitación. A pesar de la paralización de los plazos administrativos durante el estado de alarma, se ha avanzado con la tramitación urbanística, habiéndose obtenido el informe técnico favorable, y se espera obtener la licencia de obra durante este mes de julio. Asimismo, se ha avanzado con la gestión de las obras de demolición y proyectos de ejecución, que se iniciarán una vez se obtenga la licencia. Por otro lado, se han iniciado las negociaciones con inquilinos de primer nivel en el análisis comercial para el arrendamiento del local, quedando pendiente el avance con sus equipos técnicos para el momento en que se permitan los viajes interprovinciales y puedan realizar la visita al inmueble.
- Gran Vía, 20 (Bilbao): arrendado a El Corte Inglés, a quien la Sociedad ha comunicado su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en agosto de 2018. A fecha actual, el inquilino está al corriente de pago y no se prevén desviaciones en este sentido.
- Princesa, 41: arrendado al BBVA, que ha satisfecho su obligación en el pago de la renta, no previéndose desviaciones en este sentido y a un operador de primer nivel que empezará a devengar rentas en el último trimestre de 2020.
- Colón, 1-7 (Valencia): arrendado a El Corte Inglés, a quien la Sociedad ha comunicado su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en febrero de 2019, pero cuya renta de los meses de abril y mayo ha sido impagada por el arrendatario. Se ha alcanzado con el inquilino un acuerdo con una bonificación extraordinaria no recurrente.
- Plaza de España: en comercialización y en fase de rehabilitación. En cumplimiento de las medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno, la Sociedad paralizó transitoriamente las obras, pudiendo afectar al calendario previsto para la finalización de las mismas y la apertura posterior al público de los locales, que actualmente están en comercialización. A fecha de este Documento se han reanudado las obras y se han iniciado negociaciones con operadores de primer nivel para el arrendamiento del activo.

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

Sin embargo, se muestra a continuación el grado de cumplimiento utilizando para ello el último cierre disponible de la Sociedad correspondiente al periodo de 4 meses terminado el 31 de abril de 2020 teniendo en cuenta que la Sociedad están trabajando en la actualización del Plan de Negocio:

INBEST I

Cuenta de pérdidas y ganancias Inbest I	Previsión DIIM	30.04.2020 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	131.534	16.010	12,2%
Gastos de explotación	(286.000)	(35.017)	12,2%
Amortización	(480)	(73)	15,2%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	154.946	(19.080)	-12,3%
Resultado financiero	(1.105.250)	54.492	-4,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.260.196)	(73.572)	5,8%

(*) ni auditado ni revisado

Assets I

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets I (cifras en euros)	Previsión DIIM	30.04.2020 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	7.823.456	2.165.360	27,7%
Gastos de explotación	(2.879.492)	(1.743.373)	60,5%
Amortización	(1.019.440)	(261.369)	25,6%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.924.524	160.618	4,1%
Resultado financiero	(2.078.237)	(607.370)	29,2%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.846.287	(446.753)	-24,2%

(*) ni auditado ni revisado

Assets II

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets II (cifras en euros)	Previsión DIIM	30.04.2020 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	4.257.380	-	0%
Gastos de explotación	(4.730.513)	(188.929)	4,0%
Amortización	(1.990.558)	(178.693)	9,0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(2.463.691)	(367.622)	14,9%
Resultado financiero	(1.341.562)	(1.098.870)	81,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.805.253)	(1.466.491)	38,5%

(*) ni auditado ni revisado

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes descritos a continuación no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) publicado el día 3 de julio de 2019 ni el Documento de Ampliación Reducido (DAR) publicado el día 24 de febrero de 2020. No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como

relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en dos vehículos de inversión denominados Assets I y Assets II. La restante participación en los dos vehículos de inversión es ostentada por otras SOCIMIs (Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en el caso de Assets I e Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en el caso de Assets II, ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

Determinadas decisiones importantes de inversión y gestión se han delegado en una Gestora (Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP)); si bien, la decisión última de inversión en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de INBEST I y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad (véase información detallada en el apartado 2.6 del Documento Informativo de Incorporación publicado).

Esta estructura compleja hace necesario por parte de un posible inversor entender y evaluar adecuadamente los posibles riesgos relativos a cómo, quién, y en dónde se toman las decisiones, ya que estas pueden afectar a la evolución de la Sociedad.

Adicionalmente, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de aquellas obtenidas por los vehículos de inversión y por los dividendos que estos repartan en aplicación de la normativa vigente.

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

Los activos inmobiliarios propiedad de los vehículos de inversión se encuentran gestionados por la Gestora INREP a través de los correspondientes contratos de gestión detallados en el apartado 2.6 del Documento Informativo de Incorporación. El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad es accionista mayoritario de la Gestora y promotor de la estructura de inversión. Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha Gestora.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus vehículos de inversión y sus resultados dependen de la Gestora y su experiencia y juicio. Cualquier error en la identificación de los activos objeto de la Sociedad, en la negociación de su compraventa o alquiler posterior o en la gestión de los mismos una vez adquiridos y arrendados podría tener un impacto negativo significativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de la Sociedad o en su valoración.

No puede asegurarse que la Gestora vaya a poder maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por el equipo directivo de la Gestora sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de INBEST I.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de los vehículos de inversión o de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio y los resultados de INBEST I. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión entre la Gestora y Assets I y Assets II son calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose su devengo a partir de su suscripción y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I o Assets II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que tanto Assets I como Assets II se han constituido con duración indefinida.

Riesgo asociado al COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, el Gobierno de España declaró el estado de alarma el pasado 14 de marzo, finalizando el mismo el pasado 21 de junio de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, especialmente en el territorio español donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

La situación descrita anteriormente provocará una disminución de la caja prevista generada por la Sociedad en el ejercicio 2020 (provocando así tensiones de liquidez) y, dependiendo de la evolución de la pandemia, podría minorar los flujos de caja previstos de los activos en los años siguientes. De esta manera, la valoración de los activos propiedad de Assets I y Assets II podría caer significativamente, llevando consigo a un incumplimiento de los ratios financieros pactados con las entidades financieras en los acuerdos de financiación.

Asimismo, la paralización de las obras en ciertos activos durante el mes de abril, consecuencia de la declaración del estado de alarma, podría provocar un retraso en el calendario previsto para la finalización de las obras y la apertura posterior al público de los locales.

Con el fin de mitigar futuras tensiones de liquidez, los vehículos de inversión Assets I y II han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Suscripción de préstamos ICO por importe de 3,3 millones de euros con las entidades Caixabank y Banco Santander.
- Acuerdos de carencia en los pagos del principal de la deuda hipotecaria:
 - o Carencia en el pago del principal de 12 meses y ampliación del vencimiento en un año de la financiación hipotecaria de Princesa, 41 y Gran Vía 20.
 - o Carencia en el pago del principal de 8 meses adicional a la pactada inicialmente en relación con la financiación hipotecaria de Triana 33.
 - o Pre-aprobación de una carencia en el pago de la deuda hipotecaria asociada a Colón 1 y Colón 7 si así se requiriera en función de las negociaciones con el inquilino al finalizar el estado de alarma.

- Aprobación de una financiación de circulante por importe de 2 millones de euros con BBVA para atender los pagos de IVA del activo situado en Plaza de España.

Por otro lado, la Sociedad está llevando a cabo negociaciones con sus inquilinos con el fin de minimizar el impacto que ha tenido la pandemia en el cobro de las rentas, bien mediante retrasos en el calendario de pagos o incluso la aplicación de ciertas bonificaciones para aliviar la carga del inquilino.

La situación actual de los principales activos inmobiliarios propiedad de las Socimis de segundo nivel, Assets I y Assets II se describen en el apartado 2.5 de este DAR.

Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España, con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España:

i) el denominado “Procedimiento de Suspensión de Obra”, en el que el pasado 30 de abril de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka ha recurrido dicha sentencia en apelación, presentándose oposición contra dicho recurso por parte del demandado. En la medida en que las obras sobre la estructura del edificio han terminado (el hotel fue inaugurado en el verano de 2019), la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado;

ii) el denominado “Procedimiento de Acción de Cumplimiento”, en el que el pasado 11 de noviembre de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por cuya virtud se ha desestimado la demanda formulada por el grupo Baraka, absolviendo a las demandadas e imponiendo las costas al demandante. El Juzgado de 1ª Instancia ha admitido a trámite el recurso de apelación presentado por Baraka y la oposición formulada Plaza España Development 19, S.L. (Riu), habiéndose elevado los autos a la Audiencia Provincial. Adicionalmente, se debe mencionar que el Juzgado ya desestimó la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad; y

iii) El “Procedimiento Licencia”: el 2 de diciembre de 2019 el grupo Baraka presentó demanda contencioso-administrativa frente a la resolución dictada el 15 de julio de 2019 por la Gerencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid (la “Licencia Urbanística”), ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo.

El contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a INBEST I como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST I puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

Factores ajenos a Assets II pueden afectar en la compraventa de su activo objetivo.

Como se mencionó previamente en el Documento Informativo publicado en julio de 2019 y como se ha expuesto en el riesgo anterior, a la fecha actual existen tres demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, propietario del Hotel Riu en Edificio España con quien el 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España que finalmente ha derivado en la formalización de la escritura de compraventa formalizada el 24 de enero de 2020. Dicho contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

La situación de las demandas del grupo Baraka a la fecha del presente Documento ha sido descrita en el riesgo inmediatamente anterior.

En el caso de que las demandas del grupo Baraka prosperasen, existe el riesgo de que la compraventa de los locales comerciales del Edificio España para Assets II se realice en condiciones más gravosas que las inicialmente previstas, lo que tendría un impacto negativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de Assets II y, por ende, de INBEST I o en su valoración.

No obstante, a este respecto, indicar (al igual que se ha mencionado en el riesgo anterior) que, en el caso de que las demandas del grupo Baraka prosperasen una vez que Assets II ya ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, tampoco se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

Riesgo contractual en la compraventa de los locales comerciales del edificio Plaza España.

Tal y como se ha indicado en el riesgo anterior los administradores de la Sociedad no contemplan en su plan de negocio quebranto patrimonial alguno derivado del contrato de compraventa de los locales comerciales del edificio Plaza España suscrito por Assets II, puesto que la parte vendedora (la familia Riu) se ha comprometido contractualmente a mantener indemne a Assets II de cualquier contingencia derivada de los procedimientos judiciales expuestos anteriormente con el grupo Baraka.

No obstante, en el supuesto que la parte vendedora incumpliese sus obligaciones contractuales podrían producirse efectos negativos tanto en los resultados como en el patrimonio de Assets II y la Sociedad. En caso de producirse este incumplimiento, la Sociedad y Assets II procederían a tomar las oportunas medidas judiciales para exigir el cumplimiento íntegro del contrato.

Riesgos derivados de que los ingresos de los vehículos de inversión procedan principalmente de un único cliente

Los activos propiedad de los vehículos de inversión se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento en su mayoría a El Corte Inglés, siendo los ingresos por este contrato del 98% del importe neto de la cifra de negocios al 30 de abril de 2020.

Riesgos de conflicto de interés

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración de INBEST I y del resto de SOCIMIs inversoras (INBEST II, III, IV y VI), es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora y es Administrador de los vehículos de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST I.

La participación indirecta de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda en las mencionadas sociedades tiene por objeto, entre otros:

- (i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión; y
- (ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 del Documento Informativo es “el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III, IV o VI los conflictos de interés relacionados con Assets I, Assets II o con los Socios o sus Accionistas”)

Si bien es cierto que en la actualidad no existe ningún mecanismo para subsanar los posibles conflictos de interés que pudieran producirse, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados al respecto.

Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de Corpfín Capital Real Estate Partners (CCREP) que gestiona las SOCIMIS CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a INBEST I, II, III, IV y VI. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que fueron expuestas en el apartado 2.6 del Documento Informativo.

Por otro lado, Juan José Álvarez García (representante de Mistral Investment Management S.L. en el Consejo de INBEST I) es asimismo Administrador Único de Mistral Investment Management S.L., sociedad gestora de dos SOCIMI: Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. y Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., ambas cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil. A su vez, Juan José Álvarez García es representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en el Consejo de Domo Activos SOCIMI, S.A. Esta situación de actuar y participar en el Consejo de Administración de varias SOCIMIs podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Juan José Álvarez García se encuentre en conflicto de interés con respecto a otros potenciales accionistas de INBEST I; si bien los activos objeto de Mistral Patrimonio

Inmobiliario SOCIMI, S.A. y DOMO Activos SOCIMI, S.A. tienen una naturaleza distinta a los activos objetivo de INBEST I.

La Inversión en locales comerciales prime está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.

Las inversiones inmobiliarias están preferentemente concentradas en el mercado español de locales comerciales y, por lo tanto, la Sociedad tiene una mayor exposición a los factores propios de este sector como pueden ser los factores económicos.

La demanda de espacio comercial minorista está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto de la Sociedad se encuentran fundamentalmente players del sector hostelería y retail de primer nivel que buscan crear flagships en zonas comerciales consolidadas. En concreto, el sector retail se enfrenta en la actualidad a la competencia de las grandes superficies comerciales, así como a una competencia considerable del comercio electrónico y del comercio minorista a través de internet, de forma que el hábito de compra de los consumidores se orienta cada vez más a la adquisición de artículos vía Internet, ejerciendo una presión a la baja en los ingresos del comercio minorista tradicional. Estos factores podrían tener un efecto desfavorable en la demanda de locales comerciales en general, y, por lo tanto, en la capacidad de los vehículos de inversión para atraer inquilinos para sus locales, lo que podría obligar a Assets I o Assets II a aceptar alquileres más bajos para ocupar estos espacios.

No obstante, lo anterior, INBEST I considera que todas estas posibles amenazas son en realidad oportunidades debido a la tipología de activos adquiridos. Se trata de amplios espacios comerciales (los denominados “flagships”) que ofrecen una experiencia adicional a la compra tradicional, espacios donde existe un área reservada a ubicar los artículos comprados online (espacio que en el pasado no se tendría en consideración) y que satisfacen las necesidades logísticas de los clientes (tanto directas –recogida de producto comprado- como logística inversa –entrega de devoluciones), lo que hace que la localización de los mismos cobre (si cabe) más importancia.

Concentración del negocio en España

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España, principalmente, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país.

A pesar de la experiencia de la Gestora en el terreno de la inversión inmobiliaria en España en la estructuración de operaciones “value added” en el segmento de retail, la Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica. Adicionalmente, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de las comunidades autónomas donde operan los vehículos inversores (Madrid, País Vasco, Comunidad Valenciana y Canarias) o por condiciones económicas particulares de dichas comunidades autónomas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

Riesgos derivados de la falta de ingresos durante la realización de obras de remodelación de los activos

Es necesario considerar que durante el periodo de tiempo que duren las obras de reforma que haya que acometer hasta la llegada del nuevo operador seleccionado, los activos de Assets II permanecen vacíos, lo cual puede afectar negativamente a los resultados de los vehículos de inversión y, por ende, de la Sociedad; si bien es cierto que la Sociedad ya ha tenido en cuenta estos periodos de vacío en sus previsiones.

Nivel de endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no presentaba deuda financiera con entidades de crédito. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de dos vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 31 de diciembre de 2019 en sus vehículos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2019 Assets I presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de 103.143.791 euros, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 53,91%. Del mencionado importe total, a 31 de diciembre de 2019 la deuda adherida a los activos de Assets I asciende a 102.143.841 euros (103.713.136 euros a 30 de junio de 2019), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 53,39% (54,68% a 30 de junio de 2019) sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. Por su parte, Assets II presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de 3.080.000 euros a 31 de diciembre de 2019 (11.360.000 euros a 30 de junio de 2019). Adicionalmente, como se ha indicado en el apartado 2.4 de este Documento Assets II ha formalizado el 24 de enero de 2020 un préstamo sindicado por un importe de 115,3 millones euros que será registrado convenientemente en los estados financieros a partir de dicha fecha.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Assets I y Assets II y por ende, a INBEST I.

Por último, como consecuencia del COVID 19 la Sociedad ha suscrito los acuerdos financieros que se describen en el Riesgo asociado a Covid 19.

Riesgo de no cumplimiento de magnitudes financieras acordadas con las entidades de crédito con las que trabaja la Sociedad.

Los préstamos con Caixabank y Banco Santander de Assets I formalizados en el ejercicio 2018 y 2019, respectivamente, están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets I está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros.

En particular, el préstamo hipotecario con Caixabank establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1,20x
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.

- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

El préstamo hipotecario con Banco Santander establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): La Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, como mínimo, un 1,20x. El ratio se verificará semestralmente.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad, puestos en relación con la última con la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles titularidad de la Sociedad. Este ratio debe alcanzar como máximo el 65% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.
- Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto del mismo. El ratio debe alcanzar como máximo el 70% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

Si Assets I incumpliera alguno de los ratios marcados, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets I y, por ende, de INBEST I. De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2018, Assets I cumplía con todos los ratios del Contrato con Caixabank al 31 de diciembre de 2018 (el contrato con Banco Santander no entró en vigor hasta 2019). La Sociedad cumplía con todos sus ratios al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Por su parte, el préstamo sindicado firmado por Assets II con Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Sabadell, S.A. el 24 de enero de 2020 está igualmente sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets II está obligado a alcanzar los siguientes indicadores financieros:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): Assets II deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1,20x.
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por Assets II (excluido el Tramo B del préstamo sindicado) más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario (superficie comercial del Edificio España). El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.
- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución del tramo A del préstamo sindicado más intereses y costes devengados y no pagados en relación a la última valoración disponible del Activo Inmobiliario objeto de

dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato de financiación.

Si Assets II incumpliera alguno de los ratios marcados, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets II y, por ende, de INBEST I.

Riesgo derivado de contratos de financiación futuros necesarios para el cumplimiento del Plan de Negocios

En el caso de que los vehículos de inversión no dispusieran de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, los vehículos de inversión podrían verse obligados a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

Cambios sustanciales en las leyes

Las modificaciones regulatorias que pudieran llevarse a cabo en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general en España podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Adicionalmente, la actividad de Assets I y Assets II en las que la Sociedad participa está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento asciende a SIETE MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS EUROS (7.613.200.-€), representado por TREINTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL (38.066.000) acciones de 0,20 € de valor nominal cada una.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de INBEST I han aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 5 de junio de 2020 la ejecución de la siguiente ampliación de capital: aumento de

capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal total de NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS (935.900.-€) mediante la compensación de créditos, para ello, se emitirán CUATRO MILLONES SEISCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIETAS (4.679.500) acciones ordinarias nominativas, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20.-€) de valor nominal cada una de ellas y 0,80 € de prima de cada una de ellas. Las acciones nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta de carácter nominativo.

Las acciones nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación se declare suscrita y desembolsada, y una vez que las acciones hayan quedado inscritas a nombre de los accionistas en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad ascenderá a OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN EUROS (8.549.100 €), dividido en CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIETAS (42.745.500) acciones de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 28 de abril de 2020, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 29 de abril de 2020 y 6 de junio de 2020 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación). Tanto el informe del Consejo de Administración como las certificaciones emitidas por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria y los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como Anexo II al presente DAR.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones al MAB procedentes de la ampliación de capital por compensación de créditos en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

Los aumentos de capital por compensación de créditos no llevan aparejados derechos de suscripción preferente de conformidad con la legislación mercantil aplicable. Las nuevas acciones han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por parte de la Junta General.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

Los principales accionistas, al ser titulares de algunos de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital, han suscrito la ampliación.

La relación de aquellos accionistas (superiores al 5% directa o indirectamente), y de administradores o directivos (superiores al 1% directa o indirectamente) en INBEST I tras la ampliación de capital por compensación de créditos será la siguiente:

Inversor	%
Ferrer y Rossi, S.L.U.	10,53%
Finmaser Diversificacion, S.L.	10,53%
Marfeco, S.L.	10,53%
Jomar e Hijos, S.L.	10,53%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	10,53%
Cantábrico Strategies, S.L.	8,42%
Cerro de Los Gamos, S.L.	5,79%
Los Gaduares, S.L.	5,26%
Usó Ferrera Valores, S.L.	5,26%
Fida, S.L.	5,26%
Coblilac, S.L.	5,26%

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones que se emiten con ocasión de la ampliación de capital objeto de este DAR serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB-SOCIMI

Las acciones que se emitan en virtud de la presente ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

Ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición y consiguiente modificación estatutaria.

La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2020 acordó ampliar el capital social con cargo a reservas de libre disposición y consiguiente modificación estatutaria. Dicho acuerdo fue comunicado al mercado mediante Otra Información Relevante el 9 de junio de 2020.

Tras el aumento de capital por compensación de créditos descrito en este DAR el capital ha quedado fijado en el importe de OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN EUROS (8.549.100 €). En la Junta General de Accionistas se acuerda incrementar el capital social hasta la cifra de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (9.831.465.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (1.282.365.-€). Dicho aumento se realizará mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 42.745.500 acciones en que se divide el capital social de la Sociedad tras el aumento de capital por compensación de créditos, fijado en VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20 €), hasta el importe de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23 €) por acción, es decir, aumentarlo en la cuantía de TRES CÉNTIMOS DE EURO (0,03 €) por acción.

De conformidad con los artículos 295.2 y 303 de la Ley de Sociedades de Capital y 199.4 del Reglamento del Registro Mercantil, el aumento se efectúa con cargo a la prima de emisión.

La operación de aumento de capital tiene como finalidad cumplir con el requisito de capital social mínimo establecido en el artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Como resultado de este acuerdo, la Junta General de Accionistas acordó modificar el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente: “ARTÍCULO 5º.- CAPITAL SOCIAL. El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (9.831.465.-€) representado por CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTAS (42.745.500) acciones nominativas de VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (0,23.-€) de valor nominal cada una de ellas. La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, modificada por Circular 1/2019, de 29 de octubre, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 2 de octubre de 2018 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Deloitte S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece en la Circular MAB 16/2016, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

Deloitte, S.L. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 29 de abril de 2020 y con fecha 6 de junio de 2020 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB

Además de Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con el aumento de capital objeto de este Documento:

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad.
- PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad, realizando sendos Informes Especiales sobre el aumento de capital por compensación

de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**ANEXO I: CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, JUNTO CON EL
CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR**

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

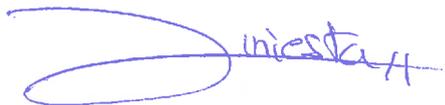
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Jorge Iniesta Lucas (21520)

5 de mayo de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06299

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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



INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresada en euros)

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

1. Información general

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

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Administradores esperan reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Administradores esperan reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde el 9 de julio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 28 de abril de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

d) Comparación de la información

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

e) Empresa en funcionamiento

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

El efecto agregado de ambas operaciones daría lugar a un fondo de maniobra negativo de 143.434 euros al 31 de diciembre de 2019, si bien la Sociedad aún contaría con la facultad contractual de capitalizar los créditos restantes llegado su vencimiento.

f) Agrupación de partidas

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

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

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

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

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

a) Ingresos por intereses

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

b) Ingresos por dividendos

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

3.11 Acciones propias

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

e) Riesgo fiscal

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

f) Riesgo mercado

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

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

5.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2019:

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

31 de diciembre de 2018:

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

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

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

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

6. Instrumentos de patrimonio

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

Ejercicio 2019:

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

Ejercicio 2018:

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

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

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

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

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

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

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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

2018				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	29,45%	-	29,45%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	704.466	1.502.805
Total	704.466	1.502.805

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

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

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

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

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	5.273.450	16.806.000
Prima de emisión	21.093.800	-
Total	26.367.250	16.806.000

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

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

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

9. Reservas

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

	Euros	
	2019	2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(17.902)	(9.446)
	(17.902)	(9.446)

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

Reserva Legal

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

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

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

10. Resultado del ejercicio

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

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

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2019	2018
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	46.000	12.240
Total	46.000	12.240

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2019	2018
- Servicios exteriores	(164.631)	(47.632)
- Otros gastos	-	(34)
Total	(164.631)	(47.666)

c) Resultado financiero:

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

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

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

Inspecciones fiscales

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

13. Contingencias

Pasivos contingentes

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

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

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

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

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

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

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

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

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

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Participación, cargos y actividades de los Administradores

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

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

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

15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

a) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	2019	2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	2.160.000	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	8.000.000	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	10.160.000	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	49.853	3.523.444
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	2.881	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	52.734	3.523.444
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Inbest Prime Assets, S.L.	-	7.260
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	7.260
Total créditos y cuentas a cobrar	10.212.734	3.530.704

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

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

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 están analizados a continuación:

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

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

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

13.441.250

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

Acuerdo de gestión e inversión

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

Comisión de Estructuración:

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

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

Comisión de Inversión:

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

Comisión de Gestión:

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

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

Comisión de Éxito:

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

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

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

19. Hechos posteriores al cierre

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

(Expresado en euros)

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Introducción

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

Situación de la Sociedad

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

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

Evolución de los negocios

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

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

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 225.003 euros.

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

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

Personal

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

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

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

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

Perspectivas para 2020

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

Investigación y desarrollo

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

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

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

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

Instrumentos financieros

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

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

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

Acciones propias

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

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

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

Firmante:



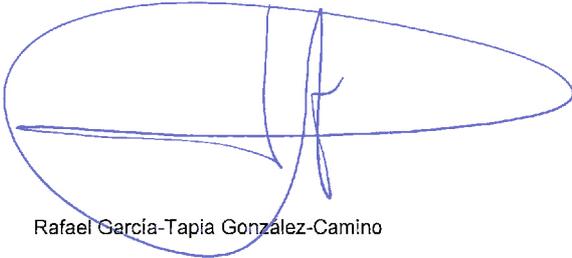
D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente y Consejero

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

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

Firmante:

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

Rafael García-Tapia González-Camino

Secretario no Consejero

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

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

Firmante



EJAZ AHMED HASHMI

Consejero

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

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

Firmante



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Ana Pérez Durá

Consejero

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

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

Firmante



COBLILAC, S.L.

Representada por Maria del Mar García-Baquero Vela

Consejero

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

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

Firmante



MARFECO, S.L.

Representada por Enrique Martinavarro Ferrer

Consejero

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

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

Firmante:



MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.

Representada por Juan José Álvarez García

Consejero

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

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

Firmante

SEGARRA
BARGUES
VICENTE
MIGUEL -
22657720Y

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

USÓ FERRERA VALORES, S.L.

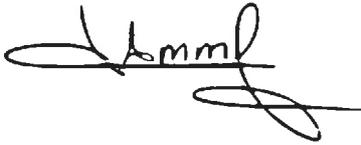
Representada por Vicente-Miguel Segarra BARGUES

Consejero

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

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

Firmante



LOS GADUARES, S.L.

Representada por Alexis Masaveu Mora-Figueroa

Consejero

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

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

Firmante



JOMAR E HIJOS, S.L.

Representada por Luis Martinavarró Lloret

Consejero

ANEXO II: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS EMITIDAS POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE LOS DATOS DE LOS MENCIONADOS CRÉDITOS



Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación
de créditos, supuesto previsto en el artículo 301
del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital



Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial en relación con la ejecución del acuerdo de aumentar el capital en 935.900 euros por compensación de créditos, según la certificación elaborada por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración el 5 de junio de 2020, que se presenta adjunta.

Con fecha 29 de abril de 2020, y en relación con la propuesta de aumentar el capital hasta la cifra máxima de 8.549.100 euros por compensación de créditos formulada por el Consejo de Administración el 28 de abril de 2020, emitimos un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos en el que manifestábamos que “en nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de emisión del presente informe, no cumplen el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquidos, vencidos y exigibles, si bien conforme a la cláusula “DURACIÓN DEL PRÉSTAMO. AMORTIZACIÓN” de los contratos de crédito detallados en el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración, dichos créditos cumplirán con dicho requisito legal en el importe que señale la Junta General de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., con la cifra máxima de 935.900 euros, y con carácter simultáneo a la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos por parte de ésta. En tal caso se emitirá, por nuestra parte, informe especial para constatar lo antedicho.”

Con posterioridad, el 5 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. ha aprobado la ejecución de dicho aumento de capital en la cifra de 935.900 euros por compensación de créditos. A continuación, el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, ha expedido la certificación de dicho acuerdo que se incluye adjunta.

Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.



En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha del presente informe, son líquidos, vencidos y exigible en su totalidad.

Este Informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Jorge Iniesta Lucas

6 de junio de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/07468

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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

CERTIFICO: Que en la sesión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 5 de junio de 2020, a las 11:00, de forma telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de los estatutos sociales y en el artículo 40.1 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, conforme éste ha sido modificado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, bajo la Presidencia de D. Javier Basagoiti Miranda y actuando como Secretario D. Rafael García-Tapia González-Camino, se adoptaron los acuerdos que constan en el acta que se transcribe a continuación de forma parcial, sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito:

**"Acta
de la Junta General Ordinaria de Accionistas de
INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

*A 5 de junio de 2020, a las 11:00 horas, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de los estatutos sociales y en el artículo 40.1 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, conforme éste ha sido modificado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se reúnen de forma telemática, presentes o representados, los accionistas de la sociedad Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A. (la "**Sociedad**"), que más adelante se detallan, previamente convocados mediante anuncio inserto en la página web de la Sociedad desde fecha 5 de mayo de 2020, cuyo texto íntegro es el siguiente:*

**"CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS DE INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

*El Consejo Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en su reunión celebrada por el procedimiento por escrito sin sesión con fecha de adopción de los acuerdos el 28 de abril de 2020, acordó convocar Junta General Ordinaria de Accionistas que*

se celebrará en el domicilio social el día 5 de junio de 2020, a las 11:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, en segunda convocatoria, el día siguiente, en el mismo lugar y hora, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

Orden del Día

1. [•]
2. [•]
3. [•]
4. Ampliación de capital por compensación de créditos y consiguiente modificación estatutaria.
5. [•]
6. Delegación de facultades.
7. Ruegos y preguntas.

Derecho de información: Los accionistas podrán ejercer su derecho de información previo a la celebración de la Junta y durante la celebración de ésta, en los términos previstos en la normativa aplicable. En concreto, los accionistas tienen derecho a solicitar los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta, el informe de gestión, el informe del auditor de cuentas, así como el texto íntegro de las modificaciones estatutarias propuestas, los respectivos informes del Consejo de Administración y el certificado de cuentas del auditor de cuentas de la sociedad, y/o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en la convocatoria y en la normativa aplicable.

Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo dirigido al domicilio social.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad (o documento acreditativo suficiente de su representación para accionistas personas jurídicas), acreditando la acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y

Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud de la Sociedad en forma y plazo.

Las peticiones de información se contestarán en cumplimiento de los requisitos y plazos previstos en la normativa aplicable, una vez comprobada la identidad y condición del accionista solicitante, antes de la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Complemento de convocatoria: *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación fehaciente, que deberá recibirse en domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria.*

Derecho de asistencia y representación: *De conformidad con el artículo 14 de los estatutos sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que su legitimación conste previamente a la celebración de la Junta, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les reconozca como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que pueden emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General.*

Medidas organizativas extraordinarias por el Estado de Alarma: *en consideración a las extraordinarias circunstancias actuales, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido que en el supuesto de que no sea posible la celebración presencial -por haberse prorrogado el actual Estado de Alarma hasta el día previsto para la celebración de la junta o porque a juicio del Consejo de Administración resulte desaconsejable por razones relacionadas con la pandemia derivada del COVID-19 - ésta se celebre de forma exclusivamente telemática (esto es, sin asistencia física de los accionistas o de sus representantes), según las reglas de organización y asistencia que serán establecidas por el propio Consejo de Administración. Los accionistas de la Sociedad serán informados de esta modificación mediante el correspondiente anuncio, difundido con la antelación y con los mismos requisitos de publicidad que este anuncio de convocatoria, todo ello en consideración a lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo o en la norma legal equivalente que esté vigente en el momento de celebrarse la Junta General. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de los Estatutos Sociales, el Consejo informará a los accionistas de las medidas organizativas aplicables, si la celebración de la Junta General fuera por medios exclusivamente telemáticos, y en particular,*

de los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General.

Estas medidas organizativas extraordinarias, así como toda la información necesaria para el accionista, se incluirán en la web de la Sociedad [www.inbestprimeiinmuebles.com]

Madrid, 29 de abril de 2020

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente del Consejo de Administración"

Asimismo, a la vista de que en la fecha en que se fuera a celebrar la Junta General Ordinaria el estado de alarma decretado por el Gobierno de España seguiría en vigor, de conformidad con lo previsto en el anuncio de la convocatoria de la Junta general Ordinaria se procedió el 20 de mayo a publicar como complemento a la convocatoria anterior y siguiendo el mismo procedimiento que para ésta, la siguiente información relativa a la celebración de la Junta General Ordinaria de forma telemática:

"INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57

28006 Madrid

Madrid, a 20 de mayo de 2020

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest I", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se hace referencia al Hecho Relevante publicado el 5 de mayo de 2020, en virtud del cual la Sociedad informaba de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para su celebración en el domicilio social el día 5 de junio de 2020 a las 11:00

horas en primera convocatoria, y de no alcanzarse quorum suficiente, en segunda convocatoria al día siguiente a la misma hora y lugar.

En consideración a las extraordinarias circunstancias actuales que hacen que no sea posible la celebración presencial de la Junta por haberse prorrogado el actual Estado de Alarma hasta fecha posterior al día previsto para la celebración de la Junta, la Sociedad informa de que, conforme a lo indicado en el anuncio de convocatoria de la junta publicado a través de la mencionada información relevante de fecha 5 de mayo de 2020, y en virtud de lo establecido en el artículo 12 de los Estatutos Sociales y en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, conforme éste ha sido modificado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, la Junta General Ordinaria se celebrará de forma exclusivamente telemática (esto es, sin asistencia física de los accionistas o de sus representantes), según las reglas de organización y asistencia que se describen a continuación.

Solicitud de asistencia a la Junta General Ordinaria

El accionista que desee asistir telemáticamente a la Junta General deberá enviar un correo a la dirección de correo electrónico delsanto@inbest-re.com, lsanfeliciano@inbest-re.com hasta las 00:00 horas del día 1 de junio de 2020, incluyendo la siguiente información:

- *nombre y apellidos o denominación social;*
- *número de acciones de las que sea titular;*
- *documento adjunto conteniendo una copia del Documento Nacional de Identidad del accionista o del representante persona física que desee asistir a la Junta General Ordinaria (en caso de que el accionista fuese una persona jurídica);*
- *documento adjunto conteniendo una copia de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad depositaria correspondiente;*
- *en caso de que el accionista fuese una persona jurídica: (a) documento adjunto conteniendo una copia de la escritura de constitución y (b) documento adjunto unido que acredite el cargo o poderes de representación del representante que acudirá a la junta o documento de delegación de voto.*
- *En caso de que el accionista desee acudir representado por otra persona conforme a lo previsto en la ley y en los estatutos, deberán hacer llegar, además de los documentos anteriores que le sean de aplicación, el documento de delegación cumplimentado y firmado y una copia del DNI /pasaporte/tarjeta de residencia de la persona (accionistas*

o representante de accionista) que le representará.

Todos los documentos escaneados deberán tener una calidad suficiente, a juicio del órgano de administración, que permitan su correcta lectura y la identificación de su titular. Los defectos en la entrega o la falta de conformidad de los documentos descritos podrían conllevar la denegación del acceso telemático a la Junta General.

Una vez acreditada la documentación remitida, el accionista recibirá por correo electrónico el enlace y la contraseña para conectarse a la Junta General Ordinaria de accionistas entre las 10:45 y las 11:00 horas del día 5 de junio de 2020. Si la Junta General no pudiera celebrarse en primera convocatoria por no reunirse el quorum suficiente, podrá conectarse al día siguiente, del mismo modo y dentro de la misma franja horaria, para su celebración en segunda convocatoria. Después de la hora límite indicada no se admitirá ninguna conexión y el accionista que no se hubiese conectado no podrá asistir a la Junta General. No se considerarán como asistentes a los accionistas que aun enviando toda la documentación requerida para la asistencia a la Junta no se conecten posteriormente a la reunión. Una vez realizada la conexión, el accionista podrá votar las propuestas de acuerdos hasta la finalización de cada una de las respectivas votaciones.

Conexión y emisión del voto

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de la sesión podrá emitirse a partir del momento en que el Presidente de la Junta General declare su válida constitución y realice una indicación en tal sentido, y hasta el momento en que se finalice la votación del correspondiente punto del orden del día. Por otra parte, el voto de las propuestas sobre asuntos no comprendidos en el orden del día deberá emitirse en el intervalo de tiempo que señale al efecto el Presidente, una vez que se formule la propuesta y se estime que ésta ha de ser sometida a votación.

Intervenciones y solicitudes de información

El accionista podrá solicitar su intervención en la Junta General Ordinaria, así como formular preguntas y propuestas de acuerdos de conformidad con lo establecido en la ley y los estatutos sociales y, respecto de aquellas cuestiones no reguladas, conforme indique el señor Presidente. El Secretario de la Junta General dará lectura a las intervenciones y solicitudes de los accionistas en el turno reservado a las mismas. Las intervenciones solo constarán en el acta de la reunión cuando así se haya solicitado expresamente. Las solicitudes de información o aclaración formuladas por los asistentes remotos durante la celebración de la Junta General serán contestadas por escrito en el plazo de siete días, sin perjuicio de la posibilidad de hacerlo durante el transcurso de la reunión.

Otras cuestiones

Para mayor información sobre la delegación y la asistencia telemática a la Junta General, los accionistas pueden dirigirse a la dirección de correo electrónico delsanto@inbest-re.com, Isanfeliciano@inbest-re.com o al teléfono 910 77 04 90.

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de asistencia remota a la Junta cuando razones técnicas o de seguridad lo aconsejen o impongan. Si por circunstancias técnicas no imputables a la Sociedad no fuera posible la asistencia remota a la Junta en la forma prevista o se produjere durante la Junta una interrupción de la comunicación o se pusiere fin a ésta, no podrá invocarse esta circunstancia como privación ilegítima de los derechos del accionista, ni como causa de impugnación de los acuerdos adoptados por la Junta General.

Los accionistas que lo deseen podrán consultar la documentación restante relacionada con la mencionada Junta General Ordinaria en la página web de la Sociedad (www.inbestprimeiinmuebles.com).

*INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.
D. Javier Basagoiti Miranda
Presidente del Consejo de Administración”*

Actúa de Presidente D. Javier Basagoiti Miranda y de Secretario D. Rafael García-Tapia González-Camino, expresamente designados por los asistentes para ocupar tales cargos en la presente Junta.

A los efectos de lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que asisten a esta Junta los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que la totalidad de los accionistas asisten a la reunión conectados a través del sistema de videoconferencia, no oponiéndose ninguno de los asistentes a esta forma de intervención, y confirmando todos ellos de forma unánime que reconocen y escuchan debidamente a los demás accionistas y al Sr. Presidente.

*Abierta la sesión y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital, se forma la Lista de Asistentes, que se incorpora a la presente acta como **Anexo I**, de la que resulta la concurrencia personal o por*

representación a esta Junta de 29 accionistas titulares del 82,40% del capital social suscrito con derecho a voto, de los cuales 5 accionistas representativos del 32,60% comparecen personalmente, y 23 accionistas, representativos del 49,80% asisten por representación. En dicha lista se hace constar el nombre de los asistentes, anotando el Sr. Secretario los datos de cada uno de los señores accionistas presentes o representados y siendo debidamente firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente. A los efectos oportunos se hace constar que, habida cuenta de que la Junta General se celebra de forma telemática, la Sociedad pondrá la lista de asistentes a disposición de los accionistas que se encuentren presentes o representados para que éstos puedan firmarla en cuanto les sea posible.

En su virtud, el Sr. Presidente declara válidamente constituida esta Junta, en primera convocatoria, con aptitud para tomar toda clase de acuerdos y decisiones, sobre los extremos contenidos en el Orden del Día incluido en la convocatoria transcrita y que se incluye asimismo a continuación:

Orden del Día

PRIMERO. - [•]

SEGUNDO. - [•]

TERCERO. - [•]

CUARTO. - Aumento de capital por capitalización de créditos y consiguiente modificación estatutaria.

QUINTO. - [•]

SEXTO. - Delegación de facultades.

SÉPTIMO- Ruegos y preguntas

Sometidos a deliberación los temas incluidos en el Orden del Día transcrito, los reunidos adoptan por unanimidad los siguientes:

Acuerdos

PRIMERO. - [•]

SEGUNDO. - [•]

TERCERO. - [•]

CUARTO. - **Aumento de capital por capitalización de créditos y consiguiente modificación estatutaria.**

*Se acuerda por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de SIETE MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS EUROS (7.613.200.-€), hasta la cifra de OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN EUROS (8.549.100.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS (935.900.-€) mediante la compensación de los créditos que se detallan a continuación (el "**Primer Aumento de Capital**").*

Para ello, se acuerda emitir CUATRO MILLONES SEISCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS (4.679.500) acciones ordinarias nominativas, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3.743.600.-€), es decir, una prima de emisión de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,80.-€) euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de CUATRO MILLONES SEISCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS EUROS (4.679.500.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

Los accionistas acuerdan, por unanimidad de los asistentes, que las siguientes personas suscriban íntegramente y desembolsen en este acto el 100% del valor nominal de las acciones emitidas según el siguiente detalle:

- a) **Ferrer y Rossi, S.L.U.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida de Santander número 140 de Valladolid, e inscrita en el Registro Mercantil de Valladolid a la hoja VA-30.746 y con NIF número B47795620 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ferrer y Rossi, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2019.
- b) **Finmaser Diversificación, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- c) **Marfeco, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Manuel Vivanco número 12 de Almazora (Castellón), e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-14.393 y con NIF número B12333217 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marfeco, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- d) **Jomar e Hijos, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Manuel Vivanco número 12 de Almazora (Castellón), e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-5.621 y con NIF número B12333191 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Jomar e Hijos, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.

- e) **Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Serrano número 84 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-662.030 y con NIF número A88000807 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- f) **Cantábrico Strategies, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Alcalá número 54 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-678.450 y con NIF número B88185046 suscribirá 400.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Cantábrico Strategies, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de enero de 2020.
- g) **Cerro de los Gamos, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Altozano número 9 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-251.323 y con NIF número B82623232 suscribirá 275.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (275.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Cerro de los Gamos, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- h) **Los Gaduares, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle José Abascal número 44 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-13.483 y con NIF número B31557697 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Los Gaduares, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.

- i) **Usó Ferrera Valores, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle San Vicente número 16 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-9.621 y con NIF número B98532492 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Usó Ferrera Valores, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- j) **Fida, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- k) **Coblilac, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Alustante número 1 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-25.279 y con NIF número B85306520 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Coblilac, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- l) **D. Hanns William Ernst Mülsch**, de nacionalidad alemana, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Berlín (Alemania), Thanner Pfad 1 y con número de NIE Y4611854-T suscribirá 100.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIEN MIL EUROS (100.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Hanns William Ernst Mülsch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de enero de 2020.
- m) **D. Maktoom Saeed Salem Balabed Alsuwaidi**, de nacionalidad emiratí, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Khalafi City P.O.Box 44.473, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos), y con número de

NIE Y3180876-J suscribirá 70.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA MIL EUROS (70.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Maktoom Saeed Salem Balabed Alsuwaidi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de febrero de 2020.

- n) **D. Hisham Saadawi**, de nacionalidad irlandesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Sky Business Plaza P.O.Box 2.313, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de NIE Y4874867-P suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Hisham Saadawi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- o) **Dña. Marina Herbello Figueroa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Villa 106 Saadiyat Beach Villas, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de DNI 36021966-X suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Marina Herbello Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de enero de 2020.
- p) **D. Ejaz Ahmed Hashmi**, de nacionalidad británica, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Villa 106 Saadiyat Beach Villas, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de NIE Y3180882-L suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ejaz Ahmed Hashmi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 7 de julio 2019.
- q) **D^a. Lidia Mallo Rolla**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodríguez Marín número 36 y con número de DNI número 52363864-V suscribirá 40.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Lidia Mallo Rolla tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- r) **D. Julio Cousillas Varela**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en La Coruña, calle Linares Rivas número 35-40 y con número de DNI número 32789048-H suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Julio Cousillas Varela tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- s) **D. Enrique Grasset Giménez-Arnau**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.
- t) **Dª. María José Valiente Pérez**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 50727936-X suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ma José Valiente Pérez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.
- u) **Dª. María Antonia Juste Picón**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Tapia de Casariego número 20 y con número de DNI número 07489430-D suscribirá 22.500 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de marzo de 2019.
- v) **Dª. María Reyes Asmarats Jover**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI número 46332114-V suscribirá 15.000 acciones,

desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Reyes Asmarats Jover tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2019.

- w) **D^a. Montserrat Asmarats Jover**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Bremen (Alemania), Friedrich Mibler Str. 22-24 y con número de DNI número 46128973-N suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Montserrat Asmarats Jover tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- x) **D^a. María Riestra Pita**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Getxo (Bilbao), Avenida de Zugazarte número 20 y con número de DNI número 50275817-W suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Riestra Pital tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- y) **D^a. María Loreto García Falque**, de nacionalidad española, mayor de edad, separada, con domicilio a estos efectos en Oleiros (La Coruña), calle Galatea número 54 y con número de DNI número 32791579-L suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Loreto García Falque tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- z) **D. Alberto Valls Martínez**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Lagasca, número 32 y con número de DNI número 46739804-D suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alberto Valls Martínez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- aa) **D. Juan Pedro Idígoras Montoya**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Guernica (Vizcaya), calle Alhóndiga, número 2 y con número de DNI número 14943865-Y suscribirá 6.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SEIS MIL EUROS (6.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Pedro Idígoras Montoya tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- bb) **D. Juan Allende Milans del Bosch**, de nacionalidad española, mayor de edad, viudo, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de la Buganvilla número 57 y con número de DNI 02193246-N suscribirá 3.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Allende Milans del Bosch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de enero de 2020.
- cc) **D^a. Seila del Pozo Sáez**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Lopez de Hoyos número 325, edificio A1 1º C y con número de DNI 02625917-F suscribirá 3.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Allende Milans del Bosch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- dd) **D. Mateo Palazón Guitián**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio a estos efectos en Alcobendas (Madrid), Camino Ancho número 91 y con número de DNI 53846203-Y suscribirá 1.500 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL QUINIENTOS EUROS (1.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Mateo Palazón Guitián tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de enero de 2020.
- ee) **D^a. Blanca Riestra Asmarats**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI número 01189535-K suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello,

compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Blanca Riestra Asmarats tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de enero de 2020.

Los accionistas hacen constar y declaran, expresamente, que todos los créditos que se capitalizan íntegramente son totalmente líquidos, vencidos y exigibles a día de hoy.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que:

- (i) En fecha 28 de abril de 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscribieron el informe que los accionistas han tenido oportunidad de examinar en el domicilio social desde la fecha de la convocatoria de la presente Junta General, así como solicitar su entrega o envío gratuito, y que fue puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad, y que aprueban en este acto. Copia de dicho informe se adjunta a la presente acta como **Anexo II**. El mismo versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión (incluida la fecha en que fueron contraídos), la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social y que, si bien los créditos no eran líquidos vencidos y exigibles a la fecha del informe, lo serían con ocasión de la celebración de la junta general;*
- (ii) Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor en fecha 28 de abril de 2020. Asimismo, el auditor de cuentas de la Sociedad emitirá un certificado complementario al de fecha de 28 de abril de 2020 manifestando que los créditos aportados han sido declarados líquidos, vencidos y exigibles con anterioridad a la celebración de la junta general.*
- (iii) El informe y los certificados del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento.*

Los accionistas aceptan por unanimidad en este acto las aportaciones realizadas y, en consecuencia, declaran íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, con efectos desde el día de hoy.

Como resultado de lo anterior, los accionistas acuerdan, por unanimidad, modificar el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN EUROS (8.549.100.-€), representado por CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTAS (42.745.500) acciones nominativas de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0.20.-€) de valor nominal cada una de ellas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."

QUINTO. - [•]

SEXTO. - Delegación de Facultades.

Se acuerda por unanimidad facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, con facultad de sustitución, para que cualquiera de ellos indistintamente, de forma solidaria, actuando en nombre y representación de la Sociedad pueda:

- (i) comparecer ante Notario con el objeto de elevar a público los acuerdos precedentes y otorgar cuantos instrumentos públicos o privados fueran necesarios o convenientes hasta obtener la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil, pudiendo incluso: (a) aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente acta, (b) otorgar las escrituras de subsanación, complementarias o aclaratorias que, en su caso, procedan hasta obtener la inscripción de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil, (c) solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si el mismo no accediera a su inscripción total, y (d) tomar cuantos acuerdos, y negociar y suscribir cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios o convenientes para implementar, en general,*

los acuerdos adoptados por esta Junta General;

- (ii) otorgar la escritura pública en la que constarán las acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta; depositar en Iberclear, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores y ante los organismos rectores del Mercado Alternativo Bursátil una copia de la referida escritura y realizar en nombre y por cuenta de la Sociedad y de los propios accionistas cuantas actuaciones y gestiones sean necesarias o convenientes en relación con la modificación de la forma de representación de las acciones y su transformación en anotaciones en cuenta;*
- (iii) depositar las Cuentas Anuales de la Sociedad en el Registro Mercantil, pudiendo incluso aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en este acta.*

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que se extiende la presente acta que, una vez leída, es aprobada por unanimidad y firmada por el Sr. Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente."

[Constan las firmas en el Acta]

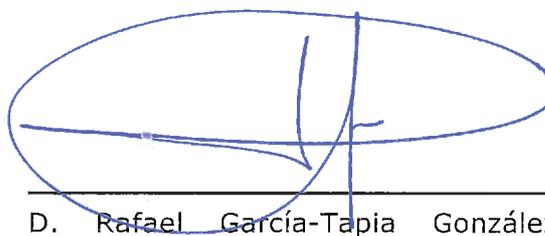
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, a los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en Madrid, a 5 de junio de 2020.

Vº Bº Presidente



D. Javier Basagoiti Miranda

Secretario



D. Rafael García-Tapia González-Camino

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital por compensación de créditos

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de la sociedad INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") suscriben este informe (el "**Informe**") en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

1.- Descripción de la operación. Número de acciones sociales a emitir y cuantía de la ampliación de capital

La ampliación de capital social propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de SIETE MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS EUROS (7.613.200.-€), hasta la cifra de OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN EUROS (8.549.100.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS (935.900.-€) mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán CUATRO MILLONES SEISCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS (4.679.500) acciones ordinarias nominativas, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse la ampliación de capital propuesta, las acciones sociales se emitirán con una prima de emisión total de TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3.743.600.-€), es decir, una prima de emisión de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,80.-€) euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (4.679.500.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

2.- Identidad de los aportantes. Naturaleza y características de los créditos a compensar

Se detalla a continuación la identidad de los aportantes, la naturaleza y características de los créditos a compensar, y el número de acciones que se le entregarán a cambio:

- a) **Ferrer y Rossi, S.L.U.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Avenida de Santander número 140 de Valladolid, e inscrita en el Registro Mercantil de Valladolid a la hoja VA-30.746 y con NIF número B47795620 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ferrer y Rossi, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de febrero de 2019.
- b) **Finmaser Diversificación, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.
- c) **Marfeco, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Manuel Vivanco número 12 de Almazora (Castellón), e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-14.393 y con NIF número B12333217 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marfeco, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- d) **Jomar e Hijos, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Manuel Vivanco número 12 de Almazora (Castellón), e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-5.621 y con NIF número B12333191 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-

€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Jomar e Hijos, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.

- e) **Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Serrano número 84 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-662.030 y con NIF número A88000807 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.
- f) **Cantábrico Strategies, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Alcalá número 54 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-678.450 y con NIF número B88185046 suscribirá 400.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS MIL EUROS (400.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Cantábrico Strategies, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de enero de 2020.
- g) **Cerro de los Gamos, S.L.**, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Altozano número 9 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-251.323 y con NIF número B82623232 suscribirá 275.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (275.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Cerro de los Gamos, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de enero de 2020.
- h) **Los Gadares, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle José Abascal número 44 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-13.483 y con NIF número B31557697 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por

dicha cantidad, Los Gaduares, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.

- i) **Usó Ferrera Valores, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle San Vicente número 16 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-9.621 y con NIF número B98532492 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Usó Ferrera Valores, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de enero de 2020.

- j) **Fida, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Juan Álvarez de Mendizábal número 3 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-61.408 y con NIF número B28238442 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Fida, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- k) **Coblilac, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Alustante número 1 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-25.279 y con NIF número B85306520 suscribirá 250.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Coblilac, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- l) **D. Hanns William Ernst Mülsch**, de nacionalidad alemana, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Berlín (Alemania), Thanner Pfad 1 y con número de NIE Y4611854-T suscribirá 100.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIEN MIL EUROS (100.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Hanns William Ernst Mülsch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de enero de 2020.

- m) **D. Maktoom Saeed Salem Balabed Alsuwaidi**, de nacionalidad emiratí, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Khalafi City P.O.Box 44.473, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos), y con número de NIE Y3180876-J suscribirá 70.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA MIL EUROS (70.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Maktoom Saeed Salem Balabed Alsuwaidi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de febrero de 2020.
- n) **D. Hisham Saadawi**, de nacionalidad irlandesa, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Sky Business Plaza P.O.Box 2.313, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de NIE Y4874867-P suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Hisham Saadawi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- o) **Dña. Marina Herbello Figueroa**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Villa 106 Saadiyat Beach Villas, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de DNI 36021966-X suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Marina Herbello Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de enero de 2020.
- p) **D. Ejaz Ahmed Hashmi**, de nacionalidad británica, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Villa 106 Saadiyat Beach Villas, Abu Dhabi (Emiratos Árabes Unidos) y con número de NIE Y3180882-L suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ejaz Ahmed Hashmi tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 7 de julio 2019.
- q) **D^a. Lidia Mallo Rolla**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Rodríguez Marín número 36 y con número de DNI número 52363864-V suscribirá 40.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000.-€).

Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Lidia Mallo Rolla tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- r) **D. Julio Cousillas Varela**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en La Coruña, calle Linares Rivas número 35-40 y con número de DNI número 32789048-H suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Julio Cousillas Varela tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de enero de 2020.

- s) **D. Enrique Grasset Giménez-Arnau**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 52369467-P suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Enrique Grasset Giménez-Arnau tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.

- t) **D^a. María José Valiente Pérez**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Rinconada número 1 1º izda y con número de DNI número 50727936-X suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. M^a José Valiente Pérez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de diciembre de 2018.

- u) **D^a. María Antonia Juste Picón**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Tapia de Casariego número 20 y con número de DNI número 07489430-D suscribirá 22.500 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de marzo de 2019.

- v) **D^a. María Reyes Asmarats Jover**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y con número de DNI número 46332114-V suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Reyes Asmarats Jover tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de febrero de 2019.
- w) **D^a. Montserrat Asmarats Jover**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Bremen (Alemania), Friedrich Mibler Str. 22-24 y con número de DNI número 46128973-N suscribirá 10.000 acciones, desembolsando la total cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Montserrat Asmarats Jover tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- x) **D^a. María Riestra Pita**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Getxo (Bilbao), Avenida de Zugazarte número 20 y con número de DNI número 50275817-W suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Riestra Pital tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 15 de enero de 2020.
- y) **D^a. María Loreto García Falque**, de nacionalidad española, mayor de edad, separada, con domicilio a estos efectos en Oleiros (La Coruña), calle Galatea número 54 y con número de DNI número 32791579-L suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. María Loreto García Falque tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- z) **D. Alberto Vallés Martínez**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Lagasca, número 32 y con número de DNI número 46739804-D suscribirá 10.000 acciones desembolsando la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por

dicha cantidad, D. Alberto Valls Martínez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.

- aa) **D. Juan Pedro Idígoras Montoya**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Guernica (Vizcaya), calle Alhóndiga, número 2 y con número de DNI número 14943865-Y suscribirá 6.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SEIS MIL EUROS (6.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Pedro Idígoras Montoya tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 13 de enero de 2020.
- bb) **D. Juan Allende Milans del Bosch**, de nacionalidad española, mayor de edad, viudo, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de la Buganvilla número 57 y con número de DNI 02193246-N suscribirá 3.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Allende Milans del Bosch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de enero de 2020.
- cc) **D^a. Seila del Pozo Sáez**, de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Lopez de Hoyos número 325, edificio A1 1º C y con número de DNI 02625917-F suscribirá 3.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Allende Milans del Bosch tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 14 de enero de 2020.
- dd) **D. Mateo Palazón Guitián**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio a estos efectos en Alcobendas (Madrid), Camino Ancho número 91 y con número de DNI 53846203-Y suscribirá 1.500 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL QUINIENTOS EUROS (1.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Mateo Palazón Guitián tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de enero de 2020.
- ee) **D^a. Blanca Riestra Asmarats**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Libra número 10-E y

con número de DNI número 01189535-K suscribirá 1.000 acciones, desembolsando la total cantidad de MIL EUROS (1.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D^a. Blanca Riestra Asmarats tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de enero de 2020.

Con el fin de poder capitalizar los créditos, está previsto que el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas tanto la Sociedad como los aportantes declaren los respectivos créditos, en su totalidad, líquidos, vencidos y exigibles.

3.- Concordancia con la contabilidad social

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre los créditos a compensar. Asimismo, una vez que los créditos hayan sido declarados por sus respectivas partes, líquidos vencidos y exigibles, el auditor emitirá una certificación complementaria certificando este extremo.

4.- Modificación del capital social

En caso de aprobarse el aumento del capital social en los términos propuestos en este Informe, se modificará el artículo 5 de los Estatutos Sociales, de modo que la nueva redacción propuesta de este artículo, con derogación de la anterior, será la siguiente:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN EUROS (8.549.100.-€), representado por CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTAS (42.745.500) acciones nominativas de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0.20.-€) de valor nominal cada una de ellas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Basagoiti', with a horizontal line extending to the left from the start of the signature.

Fdo.: Javier Basagoiti Miranda

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Enrique'.

Marfaco, S.L.

Debidamente representada por

D. Enrique Martinavarro Ferrer



Mistral Investment Management, S.L.
Debidamente representada por
D. Juan José Álvarez García



Los Gaduares, S.L.
Debidamente representada por
D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa



Jomar e Hijos, S.L.

Debidamente representada por

D. Luis Martinavarro Lloret

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Enrique', written in a cursive style.

Marfeco, S.L.

Debidamente representada por

D. Enrique Martinavarro Ferrer

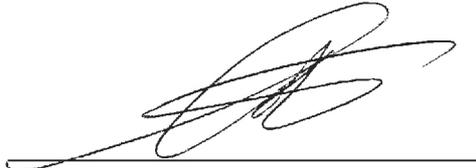
SEGARRA
BARGUES
VICENTE
MIGUEL -
22657720Y

Firmado
digitalmente por
SEGARRA BARGUES
VICENTE MIGUEL -
22657720Y
Fecha: 2020.04.27
13:18:23 +02'00'

Usó Ferrera Valores, S.L.
Debidamente representada por
D. Vicente-Miguel Segarra Bargués



Coblilac, S.L.
Debidamente representada por
D^a. María del Mar García-Baquero Vela



Finmaser Diversificación, S.L.
Debidamente representada por
Dña. Ana Pérez Durá

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature is positioned above a horizontal line.

D. Ejaz Ahmed Hashmi