

Inbest Prime I Inmuebles, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime I Inmuebles, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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
<p data-bbox="276 456 804 517"><i>Recuperación de la inversión en la empresa asociada</i></p> <p data-bbox="276 546 831 725">La Sociedad mantiene una inversión en empresa asociada a largo plazo por importe de 14.676 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales. Dicho importe representa un 74% del total activo de la Sociedad.</p> <p data-bbox="276 757 828 1001">Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.</p> <p data-bbox="276 1030 828 1180">Para ello, la Sociedad calcula dicho importe recuperable como el patrimonio neto de la participada corregido por las plusvalías tácitas de las inversiones inmobiliarias que mantiene la misma.</p> <p data-bbox="276 1209 815 1328">Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y porque conlleva la aplicación de juicios y estimaciones por parte de la dirección.</p>	<p data-bbox="863 546 1461 696">En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de la inversión en la asociada, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuadas.</p> <p data-bbox="863 725 1034 757">En particular:</p> <ul data-bbox="863 786 1458 1032" style="list-style-type: none"><li data-bbox="863 786 1458 880">• Comparamos el coste de la participada con los resultados y reservas correspondientes de la inversión.<li data-bbox="863 909 1458 969">• Evaluamos las plusvalías tácitas existentes de las inversiones inmobiliarias adquiridas.<li data-bbox="863 999 1406 1032">• Comprobamos los cálculos aritméticos. <p data-bbox="863 1061 1394 1122">Hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p data-bbox="863 1151 1461 1270">Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido en dicho epígrafe.</p>

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2017, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2018, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos. Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

9 de abril de 2019



Inbest Prime I Inmuebles, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2018
e Informe de gestión del ejercicio 2018

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A. A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nota	Página
	1
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	16
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
8 Capital y otras Aportaciones de socios	19
9 Reservas	20
10 Resultado del ejercicio	21
11 Ingresos y gastos	21
12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	22
13 Contingencias	23
14 Administradores Solidarios y Alta dirección	23
15 Otras operaciones con partes vinculadas	24
16 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	27
17 Información sobre medio ambiente	28
18 Honorarios de auditoría	28
19 Hechos posteriores al cierre	28

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		14.675.750	750
Instrumentos de patrimonio	6	14.675.750	750
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		14.675.750	750
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		20.223	5.130
Clientes empresas del grupo y asociadas	5 y 15	7.260	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	12.963	5.130
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3.523.444	10.611
Créditos a empresas	5 y 15	3.523.444	10.611
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.502.805	750.784
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5.046.472	766.525
TOTAL ACTIVO		19.722.222	767.275
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017 (*)
FONDOS PROPIOS			
Capital	8	16.806.000	15.000
Reservas	9	(9.446)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(15.722)	(721)
Resultado del ejercicio	10	(60.772)	(15.000)
TOTAL PATRIMONIO NETO		16.720.060	(721)
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (**)	5 y 15	2.978.999	751.351
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Otros acreedores	5	14.762	16.645
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	8.401	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.002.162	767.996
TOTAL PASIVO		3.002.162	767.996
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.722.222	767.275

(*) No auditado (Nota 2.d).

(**) Reexpresado (Nota 2.d).

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		12.240	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	12.240	-
Otros gastos de explotación	11	(47.666)	(14.873)
Servicios exteriores		(47.666)	(14.873)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(35.426)	(14.873)
Ingresos financieros		16.598	-
Gastos financieros		(41.944)	-
RESULTADO FINANCIERO	11	(25.346)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(60.772)	(14.873)
Impuestos sobre beneficios	12	-	(127)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(60.772)	(15.000)

(*) No auditado (Nota 2.d).

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(60.772)	(15.000)
Gastos por ampliaciones de capital	9	(9.446)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(70.218)	(15.000)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(70.218)	(15.000)

(*) No auditado (Nota 2.d).

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital social (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2017	15.000	-	-	-	(721)	14.279
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(15.000)	(15.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(721)	750.000	721	750.000
Saldo a 31 de diciembre de 2017 (**)	15.000	-	(721)	750.000	(15.000)	749.279
Ajustes (Nota 2.d)	-	-	-	(750.000)	-	(750.000)
Saldo a 1 de enero de 2018 (*)	15.000	-	(721)	-	(15.000)	(721)
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	(9.446)	-	-	(60.772)	(70.218)
Operaciones con socios y propietarios	16.791.000	-	-	-	-	16.791.000
Aumento de capital	16.791.000	-	-	-	-	16.791.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(15.001)	-	15.000	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	16.806.000	(9.446)	(15.722)	-	(60.772)	16.720.060

(**) No auditado (Nota 2.d).

(*) Reexpresado (Nota 2.d).

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(3.583.532)	(13.969)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(60.772)	(14.873)
Ajustes al resultado:		25.346	-
Ingresos financieros	11	(16.598)	-
Gastos financieros	11	41.944	-
Cambios en el capital corriente		(3.522.760)	904
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(15.093)	(5.130)
- Otros activos corrientes	15	(3.512.833)	(10.611)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		5.166	16.645
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(25.346)	-
- Pagos por intereses		(41.944)	-
- Cobros de intereses		16.598	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(14.684.446)	(750)
Pagos por inversiones		(14.684.446)	(750)
- Empresas del Grupo y asociadas	15	(14.684.446)	(750)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		19.019.999	750.503
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		16.041.000	(848)
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	16.041.000	(848)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.978.999	751.351
Emisión de deuda		2.978.999	751.351
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	2.978.999	751.351
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		752.021	735.784
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		750.784	15.000
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.502.805	750.784

(*) No auditado (Nota 2.d).

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime I Inmuebles, 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

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, 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, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (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.
 - 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.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). 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, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en ningún mercado regulado, no obstante, aún se encuentra dentro del plazo legal de dos años desde la fecha de inscripción para cumplir dichos requisitos de 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 de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
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, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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 2018 han sido formuladas por los Administradores el 29 de marzo de 2019 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 2018, 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 2018.

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

b) Principios contables no obligatorios

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

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

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) Reexpresión.

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 2017 las correspondientes al ejercicio anterior que no han sido auditadas.

Adicionalmente, el importe correspondiente a Otras aportaciones de socios del ejercicio 2017 ha sido reclasificado en las presentes cuentas anuales con el fin de reflejar que el pasivo recibido de los accionistas no fue capitalizado hasta el 6 de febrero de 2018 y fue inscrito en el Registro Mercantil el 8 de febrero de 2018. La reclasificación ha sido la siguiente:

	Euros	
	<u>D</u>	<u>(H)</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		750.000
Otras aportaciones de socios	750.000	

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.

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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

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

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

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

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

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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.

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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 2017, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las 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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros 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 corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.260	-	7.260	-
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.523.444	10.611	3.523.444	10.611
Total	3.530.704	10.611	3.530.704	10.611

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2.978.999	751.351	2.978.999	751.351
- Otros Acreedores	14.762	16.645	14.762	16.645
	2.993.761	767.996	2.993.761	767.996

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

5.2 Análisis por vencimientos

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

	Activos financieros					
	2018	2019	2019	2020	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.523.444	-	-	-	-	3.523.444
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 15)	7.260	-	-	-	-	7.260
	3.530.704	-	-	-	-	3.530.704

	Pasivos financieros					
	2018	2019	2019	2020	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2.978.999	-	-	-	-	2.978.999
- Otros Acreedores	14.762	-	-	-	-	14.762
	2.993.761	-	-	-	-	2.993.761

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (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>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	9	7
Ratio de operaciones pagadas	10	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	7
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	78.985	8
Total pagos pendientes	14.762	16.445

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

2018	<u>01.01.2018</u>	<u>Aportaciones dinerarias/Altas</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2018</u>
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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

2017	01.01.2017	Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2017
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	-	750	-	-	750
Total	-	750	-	-	750

Con fecha 26 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con Inbest Prime II Inmuebles, S.A., Inbest Prime III Inmuebles, S.A., e Inbest IV Inmuebles, S.A., constituyeron Inbest Prime Assets, S.L. con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, de las que la Sociedad adquiere y desembolsa un 25% del valor nominal, es decir, 750 euros.

Al 31 de diciembre de 2018 el porcentaje de participación y derechos de voto que mantiene la Sociedad sobre la participada es del 29% sobre el capital (2017: 25%).

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de la participada son como sigue:

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

Sociedad	2017					
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos Recibidos
Inbest Prime Assets, S.L.	3.000	-	-	654	750	-
					750	-

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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

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%	-	29%	-

2017				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	25%	-	25%	-

La sociedad participada no cotiza en Bolsa.

Las principales inversiones inmobiliarias llevadas a cabo por la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L., durante el ejercicio 2018, han sido las siguientes:

- Con fecha 2 de agosto de 2018, la sociedad participada adquirió dos locales comerciales, un primer local en Gran Vía de Don Diego Lopez de Haro (Bilbao) y un segundo local en calle Princesa 41 (Madrid). Estos locales se encuentran actualmente arrendados.
- Con fecha 5 de septiembre de 2018 la Sociedad formalizó la compraventa de un local comercial en la calle Mayor de Triana (Las Palmas de Gran Canaria).

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	2018	2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.502.805	750.784
Total	1.502.805	750.784

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

8. Capital y Otras Aportaciones de Socios

a) Capital

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

El capital de la Sociedad inicial ascendió a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre 2017 estaba desembolsado el 25%, esto eran 15.000 euros por su Accionista único, Corpfín Capital Real Estate Partners, S.A., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 6 de febrero de 2018, el entonces Accionista único aprobó el desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% del total de 60.000 acciones con valor nominal de 1 euro representativas del 100%, suponiendo un desembolso de 45.000 euros. De esta forma, el Capital social pasó a estar completamente suscrito y desembolsado por el Accionista único. Asimismo en dicha, fecha el Accionista único decidió ampliar el Capital social por importe de 1.875.000 euros mediante la emisión de 1.875.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta la cifra de 1.935.000 euros. En esta ampliación se dio entrada a nuevos accionistas, perdiendo la Sociedad su condición de unipersonalidad.

Con fecha 9 de marzo de 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 400.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta alcanzar la cifra de 2.335.000 de euros.

Con fecha 22 de mayo 2018, la Junta General de Accionistas acordó la ampliación de capital social mediante la emisión 185.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta alcanzar la cifra de 2.520.000 euros.

Con fecha 24 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión 2.676.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta alcanzar la cifra de 5.196.000 euros.

Con fecha 1 de agosto de 2018, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión 1.000.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta alcanzar la cifra de 6.196.000 euros.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión 6.335.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta alcanzar la cifra de 12.531.000 euros.

Con fecha 21 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión 4.267.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta alcanzar la cifra de 16.798.000 euros.

Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad ampliar el capital por importe total de 8.000 euros hasta alcanzar la cifra de 16.806.000 euros.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Socios por desembolsos no exigidos	-	(45.000)
Capital escriturado	16.806.000	60.000
Total	16.806.000	15.000

Al 31 de diciembre de 2018, el Capital social de la Sociedad es de 16.806.000 euros y está representado por 16.806.000 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son los siguientes:

Entidad	31.12.2018		
	% 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%
VALDEFINCAS, S.L.U.	11,90%	-	11,90%
CANTABRICO STRATEGIES, S.L.	9,52%	-	9,52%
CERRO DE LOS GAMOS, S.L.	6,55%	-	6,55%
COBLILAC, S.L.	5,95%	-	5,95%
JOMAR E HIJOS, S.L.	5,95%	-	5,95%
LOS GADUARES, S.L.	5,95%	-	5,95%
MARFECO, S.L.	5,95%	-	5,95%
USO FERRERAS VALORES, S.L.	5,95%	-	5,95%
FIDA, S.L.U.	5,21%	-	5,21%
OTROS ACCIONISTAS	13,28%	-	13,28%
Total	100%	-	100%

Entidad	31.12.2017		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.A.	100%	-	100,00%
Total	100%	-	100%

9. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(9.446)	-
	(9.446)	-

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevadas a cabo en el ejercicio 2018 (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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

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 2018 y 2017, no se ha todado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	2018	2017
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(60.772)	(15.000)
	(60.772)	(15.000)
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(60.772)	(15.000)
	(60.772)	(15.000)

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2017 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2018.

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2018	2017
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	12.240	-
Total	12.240	-

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2018	2017
- Servicios exteriores	(47.632)	(14.873)
- Otros gastos	(34)	-
Total	(47.666)	(14.873)

c) Resultado financiero:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	16.598	-
Total	16.598	-
	Euros	
	2018	2017
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(41.944)	-
Total	(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:

2018	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	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)
2017	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(15.000)	(15.000)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	127	127
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(14.873)	(14.873)

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 2018 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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

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 2018 ni en 2017.

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 2018 y 2017.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	9.809	5.130
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	3.154	-
	12.963	5.130
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	8.401	-
	8.401	-

13. Contingencias

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

14. Administradores Solidarios y Alta dirección

Retribución de los Administradores

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los Administradores 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 2018, al igual que en 2017, 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 órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

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 Administradores

Durante el ejercicio 2018, al igual que en 2017, no se han concedidos anticipos y créditos a los administradores, 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

Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

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

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

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

15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros	
	2018	2017
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	240	-
Inbest Prime Assets, S.L.	12.000	-
Total	12.240	-
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L.	16.598	-
Total	16.598	-
Gastos Financieros		
Los Guadares, S.L. y otras partes vinculadas	41.944	-
Total	41.944	-

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

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

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

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 están analizados a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	3.523.444	654
Inbest Prime II Inmuebles, S.L.	-	3.319
Inbest Prime III Inmueble, S.L.	-	3.319
Inbest Prime IV Inmuebles, S.L.	-	3.319
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	-	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	3.523.444	10.611
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	3.530.704	10.611

(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 8.134 euros.

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

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 están analizados a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Los Gaduares S.L. (1) (3)	2.033.975	250.000
Cerro de los Gamos S.L. (2)	750.000	-
Valdefincias, S.L.U. (3)	-	500.000
Corpfin Capital Real Estate partners, S.L.	-	1.351
Otros inversiones (4)	195.000	-
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	2.978.975	751.351
Cuentas corrientes acreedoras		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	19	-
Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.	5	-
Total Cuentas corrientes acreedoras	24	-
Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo	2.978.999	751.351

(1) Con fecha 2 de agosto de 2018, la Sociedad suscribió dos contratos con Los Gaduares, S.L., un primer préstamo capitalizable por importe de 1.500.000 de euros con vencimiento 2 de marzo de 2019 y un segundo préstamo no capitalizable de 500.000 euros con vencimiento 2 de marzo de 2019. Los préstamos devengan un tipo de interés fijo

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

del 5% anual pagadero al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2018, el epígrafe "Deuda empresas del grupo y asociadas a corto plazo" registra los intereses devengados y no vencidos pendientes de pago por importe 33.975 euros.

(2) Con fecha 2 de marzo de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo con Cerro de los Gamos, S.L., por importe de 750.000 euros con vencimiento 2 de marzo de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual.

(3) Al 31 de diciembre de 2017 la cuenta a pagar con Los Gaduares, S.L. y Valdefincias, S.L.U. refleja el pasivo recibido de los accionistas en concepto de ampliación de capital que no fue capitalizado hasta el 6 de febrero de 2018 y fue inscrito en el Registro Mercantil el 8 de febrero de 2018.

(4) Adicionalmente, con fecha 1 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió dos contratos de préstamo con dos inversores por importe de 150.000 euros y 45.000 euros con vencimientos 2 de marzo de 2019. Los préstamos devengan un tipo de interés del 5% anual.

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 8 de marzo de 2019 los Administradores han propuesto la capitalización de los siguientes créditos por importe de 836.250 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas está prevista que tenga lugar el 9 de abril de 2019:

- LOS GADUARES, S.L. por importe de 375.000 euros.
- CERRO DE LOS GAMOS, S.L. por importe de 412.500 euros.
- Otros inversores por importe de 48.750 euros

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión 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, S.A., Inbest Prime II Inmuebles, S.A., Inbest Prime III Inmuebles, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L.

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

Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018, 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. ha activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 253.417 euros.

Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 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, S.A. Inbest Prime II Inmuebles, S.A., Inbest Prime III Inmuebles, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 200 millones de euros.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

Por este concepto la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. ha registrado 1.124.142 euros al 31 de diciembre de 2018 dentro del epígrafe de Otras reservas.

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

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets, S.L., 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, dicha sociedad registra un gasto por importe de 536.743 euros en el ejercicio 2018 (0 euros en el ejercicio 2017).

Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 14 de diciembre de 2018 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. 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 2018 Inbest Prime Assets, S.L. no ha devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión.

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.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

No es de aplicación.

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

Inmueble	Fecha de adquisición
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

- 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 6.000 euros (2017: 0 euros).

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2018 ni 2017.

19. Hechos posteriores a cierre

Con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores han propuesto la capitalización de los siguientes créditos por importe de 836.250 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas está prevista que tenga lugar el 9 de abril de 2019:

- LOS GADUARES, S.L. por importe de 375.000 euros.
- CERRO DE LOS GAMOS, S.L. por importe de 412.500 euros.
- Otros inversores por importe de 48.750 euros.

Asimismo, con fecha 28 de febrero de 2019, la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha completado la adquisición de una nueva inversión inmobiliaria consistente en dos edificio (uno de oficinas y otro comercial) localizado en la calle Colón de Valencia. Al 31 de diciembre de 2018, dicha sociedad había suscrito un contrato de arras para la adquisición del citado inmueble.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Inbest Prime I Inmuebles, 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 2018, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 12.240 euros. Durante el año 2018 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 47.666 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 35.426 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 25.346 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 60.772 euros.

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

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 29% del capital social de la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 14.675.750 euros.

Al cierre del ejercicio 2018, la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 1.448.958 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento.

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

La sociedad participada presenta un resultado negativo antes de impuestos de 9.210 euros en el ejercicio 2018, 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 2018 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2018 la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. tiene un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2018, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por sus accionistas.

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

Perspectivas para 2019

En 2019 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación en su sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2018.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2018, 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

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2018.

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 2018.

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 2018.

Acciones propias

La Sociedad no cuenta con acciones en propias al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

Los Administradores Solidarios de INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A. con fecha 29 de marzo de 2019, 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), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Solidario



D. Rafael Gª Tapia González Camino

Administrador Solidario