DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE LAS ACCIONES DE

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Julio 2019

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "MAB-SOCIMI"), de la sociedad INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A. ("**INBEST II**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**") ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario - SOCIMI - (en adelante la "**Circular del MAB 2/2018**"), designándose a Deloitte, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en las Circulares MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante la "**Circular MAB 16/2016**").

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el "**Documento Informativo**" o el "**DIIM**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "**CNMV**") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello ha comprobado que INBEST II cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al MAB.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que INBEST II ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

GLOSARIO 7

1. RESUMEN 9

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 9

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 9

1.3. Principales factores de riesgo 10

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 15

1.5. Información financiera, tendencias significativas y previsiones o estimaciones. 21

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 30

1.7. Composición accionarial 31

1.8. Información relativa a las acciones 31

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO 33

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 33

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 33

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social 34

2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 35

2.4.1. Nombre legal y comercial 35

2.4.2. Evolución histórica del capital social 35

2.4.3. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad 38

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 41

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 42

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.) 53

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 64

2.6.3. Información fiscal 65

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 72

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 73

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 74

2.7.1. Estrategia 74

2.7.2. Ventajas competitivas del Emisor 75

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor 75

2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares 76

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…) 76

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 77

2.12. Información financiera 77

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. 77

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 90

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 91

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 93

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 93

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. 108

2.14.1. Principales inversiones realizadas 108

2.14.2. Inversiones futuras comprometidas 109

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 109

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. 109

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 113

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica 119

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones 119

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 119

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 120

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 120

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas 122

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control 125

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica) 126

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social. 126

2.20. Declaración sobre el capital circulante 127

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía 127

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta 127

2.23. Factores de riesgo 127

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración 128

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 133

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario 135

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones 136

2.23.5. Riesgos fiscales 137

2.23.6. Otros riesgos 139

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 141

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 141

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 141

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 142

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 143

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 144

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 144

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad 145

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 147

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 151

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 153

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 154

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 154

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor 154

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 154

Anexo I: Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI 155

Anexo II: Cuentas anuales de INBEST II correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2018 159

Anexo III: Cuentas anuales de Assets I correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2018. Cuentas anuales de Assets II correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría. 160

Anexo IV: Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad 161

Anexo V: Informe de la valoración independiente de los activos 167

GLOSARIO

Accionistas	Titulares de acciones de INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV, según corresponda
Assets I	Inbest Prime Assets, S.L.
Assets II	Inbest Prime Assets II, S.L
CBRE	CBRE Valuation Services, S.L.
CCREP	Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.
CMP	Coste Medio Ponderado
Contratos de gestión	Contratos suscrito entre Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP) y Assets I y entre Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP) y Assets II (14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019, respectivamente) para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de Assets I o Assets II (según corresponda) y de sus inversiones y desinversiones.
Coste de Adquisición	Coste de Adquisición del Contrato de Gestión: significa el coste de adquisición de una inversión, incluyendo, sin carácter limitativo, a efectos aclaratorios, cualquier gasto relacionado con dicha adquisición, impuestos, tasas, obras de adecuación, CapEx, asesores, obtención de licencias, etc.
DFC	Descuento de Flujos de Caja
DIIM	Documento Informativo de Incorporación al Mercado
Distribuciones	Cualquier distribución (bruta de cualquier retención o ingreso a cuenta) que Assets I o Assets II efectúen, incluyendo, expresamente, reparto de resultados, reservas, prima de emisión, aportaciones de sus Socios, reducción de capital y recompra de acciones
El Emisor	Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.
Flaghsip	Tienda insignia de un operador. Se caracterizan por ser espacios muy grandes y estar situados en las calles más emblemáticas de una ciudad.
Gestora/INREP	Inbest Real Estate Management Partners, S.A.
High Street	Zona Urbana con una alta densidad de locales comerciales
INBEST I	Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST II	Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST III	Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.
INBEST IV	Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.

Ley de Sociedades de Capital	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital
LTV Corporativo	Importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad puestos en relación con la última con la última valoración disponible de los inmuebles titularidad de la Sociedad.
LTV Proyecto	Importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación.
NAV	Net Assets Value
PwC	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
SBA	Superficie Bruta Alquilable
SOCIMIs Inversoras	INBEST I, INBEST II, INBEST III E INBEST IV
VAN	Valor Actualizado Neto
Vehículos de Inversión	Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.
WACC	Weighted Average Cost Capital
Zona Prime	Zona más exclusiva, solicitada y cotizada en una determinada área geográfica

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, la Sociedad presenta este Documento Informativo con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de INBEST II debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 13 de mayo de 2019, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, se debe presentar una valoración independiente de las acciones de la Sociedad salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación se haya realizado una colocación de acciones que resulte relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el Mercado.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna, puesto que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, en concreto durante los meses de enero, marzo, abril y mayo de 2019, la Sociedad ha realizado una colocación de acciones relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación. En ese sentido, con fecha 7 de junio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de las ampliaciones de capital acordadas en las Juntas Generales de Accionistas que se detallan a continuación:

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 18 de enero de 2019 por un importe de 705.000 euros mediante la emisión de 705.000 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 1 de marzo de 2019 por un importe de 2.361.250 euros mediante la emisión de 2.361.250 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital por compensación parcial de créditos acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 9 de abril de 2019 por un importe de 142.500 euros mediante la emisión de 142.500 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 9 de abril de 2019 por un importe de 5.500 euros mediante la emisión de 5.500 acciones, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de 13 de mayo de 2019 por un importe de 362.500 euros mediante la emisión de

1.812.500 acciones de veinte céntimos (0,20€) de euro de valor nominal y una prima de emisión de ochenta céntimos (0,80€) de euro cada una.

De este modo, el precio fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 7 de junio de 2019 como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado es de un (1) euro por acción.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de INBEST II, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor y, en última instancia, a su valoración.

Los principales riesgos son:

Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en dos vehículos de inversión denominados Assets I y Assets II. La restante participación en los dos vehículos de inversión es ostentada por otras SOCIMIs, ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

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

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

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

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

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

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

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

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

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

Como se ha mencionado previamente en este Documento Informativo, a la fecha actual existen dos demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, el actual propietario del Edificio España. El contrato de compraventa por parte de Assets II de los locales comerciales de Plaza España está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente. En el caso de que la demanda de Baraka prosperase, existe el riesgo de que Assets II no pueda realizar la compraventa del inmueble con el que ha realizado las proyecciones explicadas en el presente Documento o deba realizarla en condiciones más gravosas para Assets II, en caso de seguir interesada, lo que tendría un impacto negativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de Assets II y, por ende, de INBEST II o en su valoración.

No obstante, a este respecto, indicar que, en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen y no llegara a formalizarse la compraventa del mencionado inmueble por causas ajenas a Assets II, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST II. De igual modo, si Assets II llegase a formalizar la compraventa y finalmente las demandas de Baraka prosperasen, tampoco se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de los locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen dos demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, el actual propietario del Edificio España:

> i) el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra", en el que el pasado 30 de abril de 2019 se dictó sentencia de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka ha recurrido dicha sentencia en apelación, estando el procedimiento pendiente del trámite de oposición al recurso y de elevación de los autos a la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid. Adicionalmente, en la medida en que las obras sobre la estructura del edificio se encuentran próximas a su terminación, la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado; y

ii) el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", aún pendiente de sentencia en primera instancia, pero en el que ya se ha desestimado la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad.

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

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen y no llegara a formalizarse la compraventa del mencionado inmueble por causas ajenas a Assets II, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST II. De igual modo, si Assets II llegase a formalizar la compraventa y finalmente las demandas de Baraka prosperasen, tampoco se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de los locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

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

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

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

Riesgos de conflicto de interés

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

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

(i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión; y

(ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 de este Documento es "el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III o IV los conflictos de interés relacionados con Assets I, Assets II o con los Socios o sus Accionistas")

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

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

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

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

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

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

Concentración del negocio en España

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

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

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

Los activos propiedad de los vehículos de inversión se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento a un único cliente, El Corte Inglés; si bien, como se ha mencionado en el presente Documento Informativo, se ha negociado con dicho operador su salida de algunos de los activos adquiridos y se está negociando con otros operadores su entrada cuando los activos queden libres. Adicionalmente, es necesario considerar la solvencia del arrendatario actual.

Tras la marcha del actual arrendatario los vehículos de inversión tendrán que mantener vacíos dichos activos durante las obras de reforma que haya que acometer hasta la llegada del nuevo operador seleccionado, lo cual puede afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de los vehículos de inversión y, por ende, a la Sociedad.

Nivel de endeudamiento

Al 31 de marzo de 2019 la Sociedad no presenta deuda financiera con entidades de crédito (si bien, tiene una deuda financiera con algunos de sus inversores por importe de 1.243.163 euros), tal y como se detalla en el apartado 2.13 de este Documento Informativo. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de dos vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 31 de marzo de 2019 en sus vehículos de inversión.

Al 31 de marzo de 2019 Assets I presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 113.019.248 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Corporativo del 59,59%. Del mencionado importe total, la deuda adherida a los activos de Assets I asciende a 104.077.713 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 54,88% sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. Por su parte, Assets II presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 1.680.000 euros.

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

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

Los préstamos con Caixabank y Banco Santander de Assets I están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets I está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros.

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1,20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.

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

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): La Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, como mínimo, un 1,20x. El ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad, puestos en relación con la última con la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles titularidad de la Sociedad. Este ratio debe alcanzar como máximo el 65% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto del mismo. El ratio debe alcanzar como máximo el 70% durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

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

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

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

Adicionalmente, dado que Assets II a la fecha del presente Documento no ha elevado a público la compraventa de su activo objetivo ni ha formalizado el contrato de financiación que utilizaría para llevarla a cabo, presenta un riesgo específico relativo a la obtención de la mencionada financiación. En caso de que Assets II experimentara dificultades en relación a la obtención de la mencionada financiación, ello podría retrasar la política de expansión del vehículo de inversión o el coste financiero estimado, lo que impactaría negativamente en la situación financiera, resultados o valoración de Assets II y, por ende, de la propia Sociedad.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., con domicilio social en la calle Serrano, 57, 4ª planta, de Madrid, es una sociedad española con CIF A-87876942 constituida el 13 de julio de 2017 con la denominación Inbest Prime II Inmuebles, S.A. con duración indefinida y carácter unipersonal. La constitución de la Sociedad fue elevada a público el 13 de julio de 2017 ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 1846, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de septiembre de 2017, tomo 36345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª.

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

Con fecha 9 de abril de 2019 se acordó el cambio de denominación social de Inbest Prime II Inmuebles, S.A. a Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 11 de abril de 2019, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas bajo el número 876 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de junio de 2019, Tomo 38623, Folio 10, en la hoja M-652992, inscripción 14ª.

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 cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Capital social de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de INBEST II es de 1.719.350 euros y está compuesto por 8.596.750 acciones de veinte (0,20) céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones y reducciones de capital:

	Euros
Constitución de la Sociedad (julio 2017)	60.000
Ampliaciones de capital-	
Julio 2018	1.000.000
Septiembre 2018	2.060.000
Noviembre 2018	220.000
Diciembre 2018	230.000
Enero 2019	705.000
Marzo 2019	2.361.250
Abril 2019	142.500
Abril 2019	5.500
Mayo 2019	362.500
Reducciones de capital-	
Abril 2019 (*)	(**5.427.400**)
Capital social a fecha del DIIM	**1.719.350**

(*) Efectiva en mayo 2019 tras el mes de oposición otorgado a los acreedores

Véase información detallada de las ampliaciones y reducciones de capital en el apartado 2.4.2 del presente documento informativo.

INBEST II se encuentra regulada por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con dicha Ley uno de los requisitos que INBEST II debe cumplir es alcanzar 5 millones de capital social. A fecha del presente Documento Informativo, dicha condición no se cumple; si bien, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo ampliaciones de capital por compensación de créditos durante el último trimestre de 2019 que le permitirán alcanzar el importe mínimo marcado por Ley.

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST II, ascienden a la cantidad de 15.115.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento de Incorporación el importe desembolsado es de 8.596.750 euros que suponen el 56,88% de lo comprometido, quedando pendiente de desembolsar la cantidad de 6.518.250 euros que supone el 43,12%.

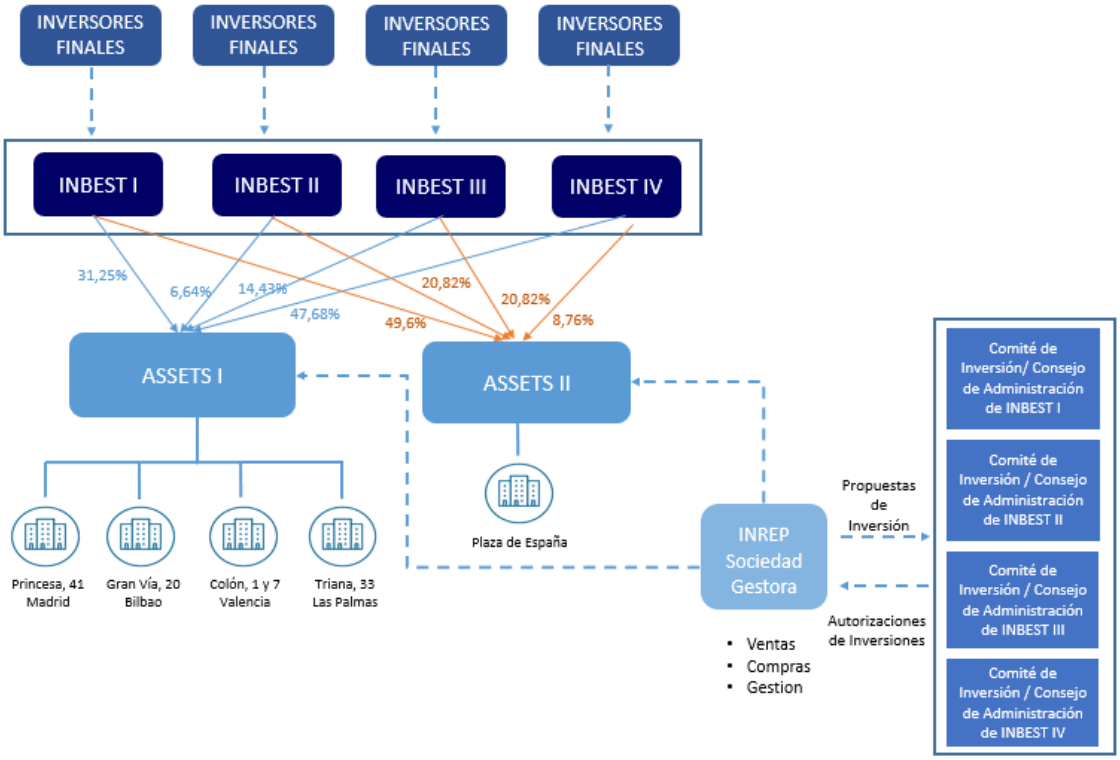
La estructura de inversión

El promotor generador de todo el proyecto es Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (en adelante **"INREP"** o la **"Gestora"**), quien promueve entre sus distintos clientes y contactos la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario.

La estructuración de estas inversiones se lleva a cabo mediante la constitución de una serie de SOCIMIs que se han denominado Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante **"INBEST I"**), Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante **"INBEST II"**), Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante **"INBEST III"**) e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante **"INBEST IV"**). Bajo el accionariado de cada una de estas SOCIMIs se agrupan distintos inversores que aportan fondos a través de las distintas ampliaciones del capital social.

Estas SOCIMIs descritas en el apartado anterior no realizan directamente la inversión en activos inmobiliarios; en su lugar, ostentan cada una de ellas un porcentaje de participación (no siendo ninguno de ellos mayoritario) en dos vehículos de inversión que se han denominado Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, **"Assets I"**) e Inbest Prime Assets II, S.L. (en adelante, **"Assets II"**).

En el siguiente cuadro se observa, a la fecha del presente Documento Informativo, la estructura de las distintas partes intervinientes en el modelo de negocio global de las cuatro SOCIMIs, los vehículos de inversión y la Gestora:



Como se observa en el cuadro anterior, a la fecha del presente Documento Informativo, INBEST II posee el 6,64% de Assets I y el 20,82% de Assets II.

A la fecha del presente Documento, Assets I ya es propietario de los activos inmobiliarios que se describen en el apartado 2.6.1. Por su parte, Assets II está iniciando su actividad. El 31 de enero de 2019 Assets II ya ha formalizado un contrato privado de compraventa de un activo (superficie comercial ubicada en el Edificio España, situado en Plaza de España -Madrid-), sujeto al cumplimiento de ciertas cláusulas suspensivas.

Entre todas las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III y IV) está previsto captar fondos por un importe aproximado de 200 millones de euros. A 31 de mayo de 2019 los compromisos totales alcanzados ascienden a 127 millones de euros. Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes:

Socios	% objetivo sobre Assets I	% mínimo objetivo sobre Assets II
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	25%	12,75%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	12,50%	6,38%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	12,50%	6,38%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	50%	25,50%
	100%	**51%**

En Assets II la inversión de las 4 SOCIMIs está planteada junto con un co-inversor que va a participar, a través de una nueva SOCIMI inversora, en la estructura final planteada en un 49% (máximo) en dicho vehículo de inversión, repartiéndose el 51% restante (como mínimo) entre las 4 SOCIMIs inversoras proporcionalmente.

La decisión de inversión, financiación y arrendamiento en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de cada SOCIMI (INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV) a propuesta de la Gestora y debe ser sometida al acuerdo del Consejo de Administración de cada SOCIMI, mientras que las decisiones de gestión se han delegado en la Gestora.

Así pues, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de las obtenidas por los vehículos de inversión y por los dividendos que éstas repartan en aplicación de la normativa vigente.

Vehículos de inversión

Assets I

Con fecha 26 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. constituyen Assets I con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo el capital social asciende a 15.503.400 euros y Assets I es propietaria de los activos que se exponen a continuación:

- Local comercial ubicado en la calle Princesa, 41 de Madrid: formalización del contrato de compraventa el día 2 de agosto de 2018, por un precio de compra de 23.000.000 de euros. Con una superficie de 3.384 metros cuadrados. Se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. El contrato suscrito con El Corte Inglés, S.A. tiene una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, momento en el cual finalizará el contrato para el posterior arrendamiento del activo a otros dos operadores de primer nivel. A fecha de este Documento Informativo, Assets I ya ha firmado un contrato con uno de esos operadores, y se encuentra negociando las condiciones arrendaticias con el segundo.

- Edificio comercial ubicado en la calle Gran Vía, 20 de Bilbao fue adquirido el día 2 de agosto de 2018 por un importe de 70.000.000 de euros, para su arrendamiento posterior al vendedor (Sale & Leaseback) con una superficie de 5.487 metros cuadrados. Se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 2 de agosto de 2038), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:
    - Cuarto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2022
    - Octavo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2026
    - Decimosegundo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2030
    - Decimosexto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2034.

- Superficie comercial y edificio de oficinas con una superficie de 11.756 metros cuadrados en la calle Colón, 1 y 7 de Valencia, respectivamente, junto con 84 plazas de garaje ubicadas bajo rasante en el edificio comercial. El contrato de compraventa se formalizó el día 28 de febrero de 2019, por un importe de 91.000.000 de euros. En la actualidad todos los activos se encuentran arrendados a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 28 de febrero de 2039), que será de

obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

- Sexto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2025.
- Décimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2029.
- Decimocuarto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2033.
- Decimoséptimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2036.

No obstante, lo anterior, en el momento de la adquisición de los activos se ha acordado con el actual arrendatario el compromiso de su salida el 28 de febrero de 2021. En dicho momento el actual arrendatario debe desocupar el edificio de oficinas, las plazas de aparcamiento y una superficie aproximada de 1.735 metros cuadrados del edificio comercial.

- Edificio comercial ubicado en la calle Triana, 33 de Las Palmas de Gran Canaria con una superficie de 1.018 metros cuadrados. Tras su adquisición el día 5 de septiembre de 2018, por un importe de 5.000.000 de euros, se prevé llevar a cabo una reforma integral del edificio para su entrega al operador en bruto y diáfano. Se estima entregar el local en el segundo semestre de 2019 para que pueda abrirse al público a principios de 2020.

Valoración de los activos

En resumen, los activos inmobiliarios propiedad de Assets I a la fecha del presente Documento Informativo, así como su valoración de acuerdo con el informe de valoración realizado por CBRE con fecha 30 de mayo de 2019 utilizando como fecha de valoración de activos el 31 de marzo de 2019, son los siguientes:

Activo	Tipología de activo	Superficie comercial (m2)	Valor de Mercado (€)	% sobre valor de mercado
Princesa, 41 (Madrid)	Comercial	3.384	23.500.000	12,4%
Gran Vía, 20 (Bilbao)	Comercial	5.487	70.560.000	37,2%
Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento) (Valencia)	Comercial	11.756	90.600.000	47,8%
Colón, 7 (Valencia)	Oficinas			
Triana, 33 (Las Palmas)	Comercial	1.018	5.000.000	2,6%
			189.660.000	100%

El informe de valoración realizado por CBRE se encuentra adjunto a este Documento Informativo en el Anexo V.

Assets II

Con fecha 13 de septiembre de 2018 la sociedad Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. constituye Assets II, con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una. El objeto social de esta participada es el mismo que el de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019 Assets II ha realizado una ampliación de capital dando entrada en su accionariado a INBEST I, INBEST II e INBEST III. A la fecha del presente Documento Informativo el capital social de este vehículo de inversión asciende a 1.633.000 euros.

Actualmente Assets II está iniciando su actividad y se encuentra analizando diversas oportunidades de inversión inmobiliaria. En enero de 2019 Assets II ha suscrito un contrato privado de compraventa de

un activo (superficie comercial ubicada en el Edificio España, situado en Plaza de España –Madrid), sujeto al cumplimiento de ciertas cláusulas suspensivas. A este respecto, véanse los riesgos relacionados con este activo cuya compraventa se encuentra pendiente de completar a fecha actual. Dichos riesgos se encuentran descritos en los apartados 2.23.1.6, 2.23.4 y 2.23.6.3 de este Documento.

Gestión del activo

Los activos de INBEST II y sus vehículos de inversión son gestionados por Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP) en virtud del contrato de gestión suscrito con Assets I el 14 de diciembre de 2018 y en virtud del contrato de gestión suscrito con Assets II el 25 de abril de 2019. Se ha establecido que las comisiones derivadas de ambos contratos de gestión sean calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial), si bien el devengo de los mismos tiene lugar a partir del momento de su suscripción.

Los servicios que la Gestora presta son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el arrendamiento de dichas inversiones). La Gestora, por tanto, realizará las funciones de Property Manager, Asset Manager y análisis de inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación (véase información detallada en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo).

En los apartados 1.3 y 2.23 del presente Documento Informativo se ha incluido un riesgo por el potencial conflicto de interés entre la Gestora, la Sociedad y su Presidente.

Estrategia de la Sociedad

El objetivo de la Sociedad y su Gestora consiste en formar un portfolio con edificios y locales comerciales ubicados en los principales tramos comerciales de ciudades como Madrid, Bilbao y Valencia, convirtiéndose en uno de los actores de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido ("**value added**") con un doble objetivo, la creación de flagships para los principales operadores nacionales e internacionales, principalmente, y la potencial generación de urban hubs para dar respuesta a las necesidades logísticas de estos operadores en la última milla.

La Gestora y su equipo directivo están especializados en la estructuración de operaciones value added en el segmento de retail, tanto en High Street como en Parques de Medianas, mediante la adquisición y gestión de activos en zonas comerciales consolidadas para la creación de flagships y superficies comerciales con arrendatarios de primer nivel, por lo que se estima altamente probable la consecución de las rentabilidades objetivo perseguidas.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y previsiones o estimaciones.

Información financiera

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales de Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. correspondientes a los ejercicios cerrados al 31 de diciembre desde su constitución. Las cuentas anuales del ejercicio 2018 (véase Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., (en adelante "**PwC**"), el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 9 de abril de 2019, en el que no expresó una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Balance al 31 de diciembre de 2017 y 2018

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
ACTIVO NO CORRIENTE	**375**	**3.250.375**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	375	3.250.375
ACTIVO CORRIENTE	**247.719**	**958.739**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	658	13.266
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	172.664
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	247.061	772.809
TOTAL ACTIVO	**248.094**	**4.209.114**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
PATRIMONIO NETO	**8.775**	**3.528.221**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	15.000	3.570.000
Reservas	-	(5.424)
Otras aportaciones de socios	-	1.000
Resultado negativo de ejercicios anteriores	-	(6.225)
Resultado del ejercicio	(6.225)	(31.130)
PASIVO CORRIENTE	**239.319**	**680.893**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	239.319	663.816
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	17.077
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**248.094**	**4.209.114**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2018

Cifras en euros	2017(*)	2018(**)
Otros ingresos de explotación	**-**	**12.000**
Otros gastos de explotación	**(6.225)**	**(39.829)**
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(6.225)**	**(27.829)**
RESULTADO FINANCIERO	-	**(3.301)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(6.225)**	**(31.130)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(6.225)**	**(31.130)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales de Assets I y Assets II correspondientes a los ejercicios cerrados al 31 de

diciembre desde su constitución. Las cuentas anuales del ejercicio 2018 (véase Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., (en adelante "**PwC**"), el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fecha 4 de junio de 2019 tanto para Assets I como para Assets II, en los que no ha expresado una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Assets I

Balance al 31 de diciembre de 2017 y 2018

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
ACTIVO NO CORRIENTE	**-**	**120.025.725**
Inversiones Inmobiliarias	-	119.222.643
Inversiones financieras a largo plazo	-	620.082
Instrumentos financieros derivados	-	183.000
ACTIVO CORRIENTE	**3.000**	**2.257.696**
Créditos con empresas del grupo a corto plazo	-	10.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	547.431
Periodificaciones a corto plazo	-	882.947
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000	817.318
TOTAL ACTIVO	**3.000**	**122.283.421**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
PATRIMONIO NETO	**3.000**	**48.667.420**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	3.000	9.963.400
Prima de emisión	-	39.853.600
Reservas	-	(1.140.370)
Resultado del ejercicio	-	(9.210)
PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**52.128.287**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	51.508.287
Otros pasivos financieros	-	620.000
PASIVO CORRIENTE	**-**	**21.487.714**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	12.444.569
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	7.059.580
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.983.565
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	-	*1.845.346*
Otros acreedores	-	*138.219*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**3.000**	**122.283.421**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2018

Cifras en euros	2017(*)	2018(**)
Otros ingresos de explotación	-	1.448.958
Gastos de personal		(42.831)
Otros gastos de explotación	-	(757.737)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	(155.183)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**-**	**493.207**
RESULTADO FINANCIERO	**-**	**(502.417)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-**	**(9.210)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-**	**(9.210)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Assets II

Balance al 31 de diciembre de 2018

Cifras en euros	31/12/2018(**)
ACTIVO CORRIENTE	**8.180**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.675
TOTAL ACTIVO	**8.180**

(**) auditado

Cifras en euros	31/12/2018(**)
PATRIMONIO NETO	**(8.341)**
FONDOS PROPIOS-	
Capital	3.000
Reservas	(586)
Resultado del ejercicio	(10.755)
PASIVO CORRIENTE	**16.521**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.007
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.514
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	*1.525*
Otros acreedores	*4.989*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**8.180**

(**) auditado

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018

Cifras en euros	2018(**)
Gastos de personal	(5.545)
Otros gastos de explotación	(5.201)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(10.746)**
RESULTADO FINANCIERO	**(9)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(10.775)**
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(10.755)**

(**) auditado

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la información financiera histórica de la Sociedad y sus vehículos de inversión.

Tendencias significativas

A continuación, se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019. Los estados financieros intermedios preparados al 31 de marzo de 2019 no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada.

INBEST II

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	**3.250.375**	**6.850.375**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.250.375	6.850.375
ACTIVO CORRIENTE	**958.739**	**985.511**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.266	7.492
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	172.664	171.828
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	772.809	806.191
TOTAL ACTIVO	**4.209.114**	**7.835.886**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
PATRIMONIO NETO	**3.528.221**	**6.587.427**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	3.570.000	6.636.250
Reservas	(5.424)	(8.130)
Otras aportaciones de socios	1.000	1.000
Resultado de ejercicios anteriores	(6.225)	(37.355)
Resultado del ejercicio	(31.130)	(4.338)
PASIVO CORRIENTE	**680.893**	**1.248.459**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	663.816	1.243.163
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.077	5.296
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**4.209.114**	**7.835.886**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/03/2018(*)	31/03/2019(*)
Otros ingresos de explotación	-	6.000
Otros gastos de explotación	(1.597)	(3.136)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(1.597)**	**2.864**
RESULTADO FINANCIERO	**-**	**(7.202)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(1.597)**	**(4.338)**
Impuestos sobre beneficios	**-**	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(1.597)**	**(4.338)**

(*) ni auditado ni revisado

A continuación, se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de los vehículos de inversión (Assets I y Assets II) para el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019. Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2019 no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada.

ASSETS I

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	**120.025.725**	**194.404.923**
Inversiones Inmobiliarias	119.222.643	192.999.109
Inversiones financieras a largo plazo	620.082	1.220.082
Instrumentos financieros derivados	183.000	185.732
ACTIVO CORRIENTE	**2.257.696**	**3.972.890**
Créditos con empresas del grupo a corto plazo	10.000	10.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	547.431	1.969.767
Periodificaciones a corto plazo	882.947	836.708
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	817.318	1.156.415
TOTAL ACTIVO	**122.283.421**	**198.377.813**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
PATRIMONIO NETO	**48.667.420**	**75.454.555**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	9.963.400	15.503.400
Prima de emisión	39.853.600	62.013.600
Reservas	(1.140.370)	(1.766.096)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(9.210)
Resultado del ejercicio	(9.210)	(287.139)
PASIVO NO CORRIENTE	**52.128.287**	**104.252.698**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	51.508.287	103.032.698
Otros pasivos financieros	620.000	1.220.000
PASIVO CORRIENTE	**21.487.714**	**18.670.560**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.444.569	9.986.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.059.580	5.883.189
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.983.565	2.800.821
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**122.283.421**	**198.377.813**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/03/2018(*)	31/03/2019(*)
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.455.317
Otros ingresos de explotación	-	1.500
Gastos de personal	-	(17.552)
Otros gastos de explotación	(66)	(975.751)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	(254.860)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(66)**	**208.654**
RESULTADO FINANCIERO	**-**	**(495.793)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(66)**	**(287.139)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(66)**	**(287.139)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

ASSETS II

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	**-**	**8.147.511**
Inversiones Inmobiliarias	-	8.147.511
ACTIVO CORRIENTE	**8.180**	**1.796.961**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	505	1.688.446
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.675	108.515
TOTAL ACTIVO	**8.180**	**9.944.472**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
PATRIMONIO NETO	**(8.341)**	**8.094.597**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	3.000	1.633.000
Prima de emisión	-	6.520.000
Reservas	(586)	(587)
Resultado negativo de ejercicios anteriores	-	(10.755)
Resultado del ejercicio	(10.755)	(47.061)
PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**1.680.000**
Deudas con entidades de crédito	-	1.680.000
PASIVO CORRIENTE	**16.521**	**169.875159.765**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.007	10.048
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.514	159.827
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	*1.525*	*147.512*
Otros acreedores	*4.989*	*12.315*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**8.180**	**9.944.472**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

Cifras en euros	31/03/2018(*)	31/03/2019(**)
Gastos de personal	-	(12.172)
Otros gastos de explotación	-	(5.439)
RESULTADO DE EXPLOTACION	-	**(17.611)**
RESULTADO FINANCIERO	-	**(29.450)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	**(47.061)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	**(47.061)**

(*) Assets II no existía a dicha fecha
(**) ni auditado ni revisado

En el punto 2.13 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de marzo de 2019 de la Sociedad y sus vehículos de inversión.

Previsiones 2019 y 2020

El Consejo de Administración celebrado con fecha 7 de junio de 2019 ha aprobado las siguientes estimaciones por unanimidad, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores, comprometiéndose la Sociedad a informar al mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio presenten como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o superior al 10%.

Previsiones para INBEST II

Cifras en euros	2019	2020
Ingresos de explotación	36.000	89.767
Otros gastos de explotación	(130.000)	(175.500)
Amortización	(240)	(480)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(94.240)**	**(86.213)**
RESULTADO FINANCIERO	**(248.190)**	**(552.625)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(342.430)**	**(638.838)**

Previsiones para Assets I

Cifras en euros	2019	2020
Ingresos de explotación	6.686.475	7.823.456
Otros gastos de explotación	(2.955.255)	(2.879.492)
Amortización	(1.019.440)	(1.019.440)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**2.711.780**	**3.924.524**
RESULTADO FINANCIERO	**(2.294.108)**	**(2.078.237)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**417.672**	**1.846.287**

Previsiones para Assets II

Cifras en euros	2019	2020
Ingresos de explotación	-	4.257.380
Otros gastos de explotación	(163.772)	(4.730.513)
Amortización	(162.606)	(1.990.558)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(326.378)**	**(2.463.691)**
RESULTADO FINANCIERO	**(192.183)**	**(1.341.562)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(518.561)**	**(3.805.253)**

En el apartado 2.16 del presente Documento Informativo se detallan las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. En este sentido es necesario considerar la estructura de inversión de la Sociedad. Los ingresos proyectados corresponden a los dividendos que se ha estimado que sean distribuidos por los vehículos de inversión, motivo por el cual en el apartado 2.16 del presente Documento Informativo se detallan igualmente las previsiones para dichos vehículos.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Francisco Javier Basagoiti Miranda(*)	n/a	Presidente	13/05/2019	Consejero ejecutivo
Inbela, S.L.	Bernardo Bello Lafuente	Vocal	13/05/2019	Consejero dominical
Finmaser Diversificación, S.L.	Ana Pérez Durá	Vocal	13/05/2019	Consejero dominical
Palbox Hoding, S.L.	Julio Enrique Serrano Nogués	Vocal	13/05/2019	Consejero dominical
Rafael García-Tapia González-Camino	n/a	Secretario	13/05/2019	Secretario no Consejero

(*) Socio de la Gestora

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 30 accionistas, detallándose a continuación los principales:

Accionista		Porcentaje de participación		
	Número de acciones	Directo	Indirecto	Total
Business Retail Solutions, S.L.U.	687.500	8,00%	-	8,00%
Casual Investments, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Fida, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Inbela, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Palbox Holding S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Progan Trading 2015, S.L.	825.000	9,60%	-	9,60%
Sherezade Inversiones 2007, S.L.	550.000	6,39%	-	6,39%
22 accionistas minoritarios	2.827.750	32,88%	-	32,88%
Autocartera (*)	269.000	3,13%	-	3,13%
	8.596.750	**100%**	**-**	**100%**

(*) Puestas parcialmente a disposición del proveedor de liquidez.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo, la participación directa de los consejeros con un porcentaje superior al 1% de la Sociedad es del 24% y la participación indirecta asciende al 2,69%.

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas. Todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

1.8. Información relativa a las acciones

Número de acciones, valor nominal y capital social

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende un millón setecientos diecinueve mil trecientos cincuenta (1.719.350) euros, dividido en 8.596.750 acciones de veinte céntimos (0,20) de euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

Las acciones del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**"). Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española.

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha 17 de mayo de 2019 se ha firmado el contrato de proveedor de liquidez con Renta 4 Banco, S.A.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

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

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 13 de mayo de 2019, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 de Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. han sido auditadas por PwC, domiciliada en el Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja 87250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas ("**ROAC"**) con el número S0242.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad deejercicio 2017 (que corresponden al periodo comprendido entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017) no fueron sometidas ni a auditoría ni a revisión limitada por no estar obligada la Sociedad.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 25 de septiembre de 2018 nombró a PwC auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38623, Folio 002, Hoja M-652992, en fecha 28 de marzo de 2019.

Las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2018, junto con los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2019, ha sido preparadas de acuerdo con el siguiente marco normativo:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, así como el RD 1159/2010, de 17 de septiembre y el RD 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen modificaciones al Plan General de Contabilidad, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La 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).
- El resto de normativa contable que resulte de aplicación.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-87876942, constituida por tiempo indefinido con carácter unipersonal mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 13 de julio de 2017, número 1846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de septiembre de 2017 tomo 36.345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

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

Con fecha 9 de abril de 2019 se acordó el cambio de denominación social de Inbest Prime II Inmuebles, S.A. a Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 11 de abril de 2019, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas bajo el número 876 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de junio de 2019, Tomo 38623, Folio 10, en la hoja M-652992, inscripción 14ª.

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

"Artículo 3. *Objeto social*

La Sociedad tendrá por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que

puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento"

2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social de la Sociedad es Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. La Sociedad no cuenta con ningún nombre comercial.

2.4.2. Evolución histórica del capital social

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., con domicilio social en la calle Serrano, 57, 4ª planta, de Madrid, es una sociedad española con CIF A-87876942 constituida el 13 de julio de 2017 con la denominación Inbest Prime II Inmuebles, S.A. con duración indefinida y carácter unipersonal. La constitución de la Sociedad fue elevada a público el 13 de julio de 2017 ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 1846, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de septiembre de 2017, tomo 36345, folio 45, hoja M-652.992, inscripción 1ª.

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, que al 31 de diciembre de 2017 se encontraban desembolsadas al 25% por su accionista único en ese momento, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. El desembolso del importe restante se produjo el 24 de julio de 2018, estando el capital social al 31 de diciembre de 2018 (3.570.000 euros) íntegramente desembolsado.

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

Con fecha 24 de julio de 2018 el Accionista Único acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 1.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.000.000 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 2 nuevos accionistas. Se eleva a público tanto la ampliación de capital como la consiguiente pérdida del carácter unipersonal ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2140, el 25 de julio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de agosto de 2018, Tomo 36345, Folio 48, Hoja M-652992, Inscripción 3ª.

Con fecha 20 de septiembre de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 2.060.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.060.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 7 accionistas de los cuales 6 accionistas eran nuevos. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2445, el 21 de septiembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de octubre de 2018, Tomo 36345, Folio 52, Hoja M-652992, Inscripción 5ª.

Con fecha 21 de noviembre de 2018 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 220.000 euros mediante la emisión y

puesta en circulación de 220.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 2 nuevos accionistas. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 2868, el 22 de noviembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de diciembre de 2018, Tomo 36345, Folio 53, Hoja M-652992, Inscripción 6ª.

Con fecha 13 de diciembre de 2018 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 230.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 230.000 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 4 nuevos accionistas. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 3084, el 14 de diciembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de enero de 2019, Tomo 38623, Folio 1, Hoja M-652992, Inscripción 7ª.

Con fecha 18 de enero de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 705.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 705.000 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 7 accionistas de los cuales 2 accionistas eran nuevos. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 83, el 21 de enero de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de febrero de 2019, Tomo 38623, Folio 1, Hoja M-652992, Inscripción 8ª.

Con fecha 1 de marzo de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 2.361.250 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.361.250 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 15 accionistas, de los cuales 7 accionistas eran nuevos. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 450, el 8 de marzo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de abril de 2019, Tomo 38623, Folio 2, Hoja M-652992, Inscripción 10ª.

Con fecha 9 de abril de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad por compensación de créditos en 142.500 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 142.500 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 4 accionistas. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 875, el 11 de abril de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de mayo de 2019, Tomo 38623, Folio 3, Hoja M-652992, Inscripción 11ª.

Con fecha 9 de abril de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 5.500 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 5.500 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones son asumidas e íntegramente desembolsadas por 1 nuevo accionista. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 875, el 11 de abril de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de mayo de 2019, Tomo 38623, Folio 3, Hoja M-652992, Inscripción 11ª.

Con fecha 9 de abril de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó reducir el capital social en 5.427.400 euros para incrementar la reserva voluntaria de la Sociedad en el mismo importe. El procedimiento para efectuar dicha reducción de capital ha consistido en disminuir el valor nominal de la totalidad de las 6.784.250 acciones que tenía en ese momento la Sociedad, fijado en la cuantía de un (1) euro por acción, hasta la cuantía de veinte

céntimos (0,20) de euro por acción. La reducción se ha ejecutado una vez transcurrido el plazo de oposición de los acreedores establecido en el artículo 336 de la Ley de Sociedades de Capital; esto es, una vez transcurrida la fecha límite del 9 de mayo de 2019. Dicha reducción de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 1101, el 20 de mayo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de junio de 2019, Tomo 38623, Folio 11, Hoja M-652992, Inscripción 16ª.

Con fecha 8 de mayo de 2019 se ha elevado a público la compra que ha realizado la Sociedad el 7 de mayo de 2019 de 300.000 acciones propias (autocartera) para ponerlas a disposición del Proveedor de Liquidez a un precio de un (1) euro por acción.

Con fecha 13 de mayo de 2019 la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social de la Sociedad en 362.500 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.812.500 nuevas acciones de veinte céntimos (0,20€) de euro de valor nominal y una prima de emisión de ochenta céntimos (0,80€) de euro cada una, en consecuencia, el total del importe a desembolsar asciende a la cantidad de 1.812.500 euros. Las nuevas acciones son asumidas por 3 accionistas, de los cuales 2 accionistas eran nuevos. Dicha ampliación de capital fue elevada a público ante el notario D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, con número de protocolo 1102, el 20 de mayo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de junio de 2019, Tomo 38623, Folio 11, Hoja M-652992, Inscripción 17ª.

Con fecha 27 de junio de 2019 se ha producido una compraventa mediante la cual la Sociedad ha vendido un total de 31.000 acciones de autocartera a tres accionistas nuevos minoritarios al precio de (1) euro (precio fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 7 de junio de 2019 como precio de referencia para la incorporación).

El resumen de las operaciones societarias expuestas en este apartado es el siguiente:

	Euros
Constitución de la Sociedad (julio 2017)	60.000
Ampliaciones de capital-	
Julio 2018	1.000.000
Septiembre 2018	2.060.000
Noviembre 2018	220.000
Diciembre 2018	230.000
Enero 2019	705.000
Marzo 2019	2.361.250
Abril 2019	142.500
Abril 2019	5.500
Mayo 2019	362.500
Reducciones de capital-	
Abril 2019 (*)	(**5.427.400**)
Capital social a fecha del DIIM	**1.719.350**

(*) Efectiva en mayo 2019 tras el mes de oposición otorgado a los acreedores

INBEST II se encuentra regulada por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con dicha Ley uno de los requisitos que INBEST II debe cumplir es alcanzar 5 millones de capital social. A fecha del presente Documento Informativo, dicha condición no se cumple; si bien, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo ampliaciones de capital por compensación de créditos durante el último trimestre de 2019 que le permitirán alcanzar el importe mínimo marcado por Ley.

Tras estas operaciones, el detalle de los principales accionistas de la Sociedad es el siguiente:

Accionista		Porcentaje de participación		
	Número de acciones	Directo	Indirecto	Total
Business Retail Solutions, S.L.U.	687.500	8,00%	-	8,00%
Casual Investments, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Fida, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Inbela, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Palbox Holding S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Progan Trading 2015, S.L.	825.000	9,60%	-	9,60%
Sherezade Inversiones 2007, S.L.	550.000	6,39%	-	6,39%
22 accionistas minoritarios	2.827.750	32,88%	-	32,88%
Autocartera	269.000	3,13%	-	3,13%
	8.596.750	**100%**	**-**	**100%**

2.4.3. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no posee inmuebles directamente sino indirectamente a través de su participación en Assets I y Assets II.

Assets I

Con fecha 26 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con INBEST I, III y IV constituyen Assets I con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una, de las que la Sociedad adquiere y desembolsa un 12,50% del valor nominal, es decir 375 euros. Tras diversas ampliaciones de capital llevadas a cabo por Assets I en 2018, a la fecha de este Documento Informativo el capital de Assets I asciende a 15.503.400 euros compuesto por 15.503.400 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, siendo el porcentaje de participación de INBEST II del 6,64%.

Assets I comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 6 de septiembre de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 6 de septiembre de 2018 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos 2018 y sucesivos.

Assets I ha comprado una serie de activos durante los ejercicios 2018 y 2019. Los principales hitos en la actividad operativa de dicho vehículo de inversión han sido los siguientes:

- Con fecha 2 de agosto de 2018 Assets I formalizó la compraventa de un local comercial ubicado en la calle Princesa, 41 de Madrid con una superficie de 3.384 metros cuadrados por un importe de 23.000.000 de euros. Dicho local se encuentra arrendado a El Corte Inglés. El contrato suscrito con El Corte Inglés, S.A. tiene una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, momento en el cual finalizará el contrato para el posterior arrendamiento del activo a otros dos operadores

de primer nivel. A fecha de este Documento Informativo, Assets I ya ha firmado un contrato con uno de esos operadores, y se encuentra negociando las condiciones arrendaticias con el segundo.

- Con fecha 2 de agosto de 2018 Assets I formalizó la compraventa de un edificio comercial ubicado en la calle Gran Vía, 20 de Bilbao adquirido para su arrendamiento posterior al vendedor (Sale & Leaseback) con una superficie de 5.487 metros cuadrados por un importe de 70.000.000 de euros. Se encuentra arrendado en su totalidad a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 2 de agosto de 2038), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

    - Cuarto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2022
    - Octavo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2026
    - Decimosegundo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2030
    - Decimosexto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2034.

- Con fecha 5 de septiembre de 2018 Assets I formalizó la compraventa de un edificio comercial ubicado en la calle Triana, 33 de Las Palmas de Gran Canaria con una superficie de 1.018 metros cuadrados por un importe de 5.000.000 de euros. Tras la adquisición se prevé llevar a cabo una reforma integral del edificio para su entrega posterior a un operador de primer nivel.

- Finalmente, con fecha 28 de febrero de 2019 Assets I formalizó la compraventa de una superficie comercial y un edificio de oficinas con una superficie total de 11.756 metros cuadrados en la calle Colón, 1 y 7 de Valencia, respectivamente, junto con 84 plazas de garaje ubicadas bajo rasante en el edificio comercial por un importe de 91.000.000 de euros. En la actualidad todos los activos se encuentran arrendados a El Corte Inglés. La duración del contrato de arrendamiento es de 20 años a contar desde la fecha de firma (esto es, hasta el 28 de febrero de 2039), que será de obligado cumplimiento para ambas partes; no obstante, el arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando de forma fehaciente al arrendador con, al menos, seis meses de antelación a la finalización de los años:

    - Sexto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2025.
    - Décimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2029.
    - Décimo cuarto, es decir, antes del día 28 de febrero de 2033.
    - Décimo séptimo, es decir, antes del día 28 de febrero de 2036.

  No obstante, lo anterior, en el momento de la adquisición de los activos se ha acordado con el actual arrendatario el compromiso de su salida el 28 de febrero de 2021. En dicho momento el actual arrendatario debe desocupar el edificio de oficinas, las plazas de aparcamiento y una superficie aproximada de 1.735 metros cuadrados del edificio comercial.

Véase apartado 2.6.1 de este Documento para una descripción más detallada de cada activo.

Assets II

Por su parte, con fecha 13 de septiembre de 2018 INBEST IV constituye Assets II con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1€) euro de valor nominal cada una, de las que INBEST IV adquiere y desembolsa el 100% del valor nominal.

Tras una ampliación de capital llevada a cabo por Assets II el 20 de marzo de 2019, a la fecha de este Documento Informativo el capital de Assets II asciende a 1.633.000 euros compuesto por 1.633.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas. La Sociedad ha suscrito parcialmente la mencionada ampliación de capital, por lo que a la fecha del presente Documento Informativo el porcentaje de participación de INBEST II sobre Assets II es del 20,82%.

Assets II comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de fecha 26 de septiembre de 2018 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 28 de septiembre de 2018 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos 2018 y sucesivos.

El 31 de enero de 2019 Assets II formalizó un contrato privado de compraventa de un activo. Se trata de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Madrid) y está formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. Las fincas se encuentran libres de arrendatarios, precaristas y cualesquiera ocupantes de todo tipo. El inmueble se encuentra en obras y está ubicado en pleno centro de Madrid, regulado por las Condiciones Específicas de la zona 1 "Protección del Patrimonio Histórico" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El precio de compraventa fijado para los locales comerciales asciende a 160 millones de euros, de los que 16 millones de euros han sido entregados en concepto de pago anticipado. A este respecto se informa que a la fecha del presente Documento Informativo existen dos demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, actual propietario del Edificio España:

(i) el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra", en el que el pasado 30 de abril de 2019 se dictó sentencia de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka ha recurrido dicha sentencia en apelación, estando el procedimiento pendiente del trámite de oposición al recurso y de elevación de los autos a la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid. Adicionalmente, en la medida en que las obras sobre la estructura del edificio se encuentran próximas a su terminación, la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado; y

(ii) el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", aún pendiente de sentencia en primera instancia, pero en el que ya se ha desestimado la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad.

El contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de los locales comerciales del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que, en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen y no llegara a formalizarse la compraventa del mencionado inmueble por causas ajenas a Assets II, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST II. De igual modo, si Assets II llegase a formalizar la compraventa y finalmente las demandas de Baraka prosperasen, tampoco se produciría

quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de los locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente. (Véanse apartados 2.23.1.6, 2.23.1.7 y 2.23.6.3 de este mismo Documento).

Véase apartado 2.6.1 de este Documento para una descripción más detallada del activo.

En resumen, INBEST II posee a la fecha del presente Documento Informativo el 6,64% de Assets I y el 20,82% de Assets II. Entre todas las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III y IV) está previsto captar fondos por un importe aproximado de 200 millones de euros. A 31 de mayo de 2019 los compromisos totales alcanzados ascienden a 127 millones de euros. Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes:

Socios	% objetivo sobre Assets I	% mínimo objetivo sobre Assets II
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	25%	12,75%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	12,50%	6,38%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	12,50%	6,38%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	50%	25,50%
	100%	**51%**

En Assets II la inversión de las 4 SOCIMIs está planteada junto con un co-inversor que va a participar, a través de una nueva SOCIMI inversora, en la estructura final planteada en un 49% (máximo) en dicho vehículo de inversión, repartiéndose el 51% restante (como mínimo) entre las 4 SOCIMIs inversoras proporcionalmente.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos inversores.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a accionistas, clientes, proveedores, inversores y frente a la sociedad en general, así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas actuales y para posibles futuros inversores.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

El negocio de INBEST II se basa en la compra, gestión y venta de inmuebles de naturaleza urbana, concretamente de locales comerciales situados en las zonas prime de las principales ciudades españolas. Estas inversiones se pueden realizar de forma directa o indirecta, a través de vehículos de inversión.

La comprensión adecuada del negocio de INBEST II pasa por entender cómo es el origen de la Sociedad y las interrelaciones que le unen con otras sociedades y vehículos de inversión que de forma directa o indirecta participan en todo o en parte del proceso de inversión.

Promotor de la SOCIMI

En primer lugar, se hace constar que el promotor generador de todo el proyecto es la gestora Inbest Real Estate Management Partners, S.A. .(INREP), promotora sobre la cual Francisco Javier Basagoiti Miranda posee indirectamente un 70%. Asimismo, Francisco Javier posee indirectamente el 50% de la promotora Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (CCREP) a fecha de este Documento. INREP promueve entre sus distintos clientes y contactos la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario de forma conjunta tal y como se ha descrito anteriormente y aprovechando las oportunidades de inversión que, bajo sus criterios, se dan en el segmento de locales comerciales a la vez que se optimiza el desarrollo de su plan de negocio gracias a las oportunidades que ofrecen las SOCIMIs.

La estructuración de estas inversiones se lleva a cabo mediante la constitución de una serie de SOCIMIs, entre las que se encuentra INBEST II, agrupándose bajo el accionariado de cada una de las SOCIMIs distintos inversores con características similares que participan de dicha oportunidad aportando fondos a través de las distintas ampliaciones del capital social que han sido descritas en el apartado 2.4.2 de este documento Informativo y que son la vía para implementar el plan de negocio previsto.

Constitución de Assets I y Assets II como vehículos de inversión

Las SOCIMIs participadas por los inversores han constituido y participan en dos nuevas sociedades (Assets I y Assets II) que actúan como los vehículos de inversión que adquirirán los activos inmobiliarios.

INBEST II queda entonces como una sociedad principalmente tenedora de participaciones sociales en otros vehículos de inversión, si bien ostenta la capacidad de invertir indirectamente en activos en aquellos supuestos en los que se decida por parte de los órganos designados al efecto no coinvertir con el resto de SOCIMIs inversoras, tal y como se describe a continuación. De este modo, en el supuesto en que se produjera una oportunidad de inversión en la que INBEST II no estuviera interesado, el resto de SOCIMIS inversoras crearían un nuevo vehículo de inversión a través del cual se realizaría la operación.

Assets I y Assets II actuarán como vehículo final a través del cual se compran, gestionan y venden los inmuebles. Estos vehículos de inversión se encuadran dentro de la presente estructura de inversión aplicando el artículo 3, punto 1c de la Ley 11/2009, en donde se establece que el Objeto Social de las SOCIMI tendrán como objeto principal: "*c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el*

artículo 3 de esta Ley. Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b). Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley".

Es decir, Assets I y Assets II (i) están obligadas estatutariamente a repartir al menos el 80% de los resultados vía dividendos a sus socios, (ii) tributan al cero por ciento en el impuesto de sociedades y (iii) se dedican exclusivamente a comprar, gestionar y vender los inmuebles según los acuerdos de gestión establecidos.

Entrada como socio de INBEST II en Assets I y Assets II (los vehículos de inversión)

Con fecha 26 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con INBEST I, III y IV constituye Assets I. Tras las ampliaciones de capital llevadas a cabo desde su constitución, la composición del accionariado de Assets I queda de la siguiente manera a la fecha del presente Documento:

Socios	Número de participaciones	Capital (euros)	Porcentaje sobre el capital
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	4.844.550	4.844.550	31,25%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	1.030.375	1.030.375	6,64%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	2.236.975	2.236.975	14,43%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	7.391.500	7.391.500	47,68%
	15.503.400	**15.503.400**	**100%**

Por su parte, con fecha 13 de septiembre de 2018 INBEST IV constituye Assets II. Tras la ampliación de capital llevada a cabo desde su constitución, la composición de los socios de Assets II queda de la siguiente manera a la fecha del presente Documento:

Socios	Número de participaciones	Capital (euros)	Porcentaje sobre el capital
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	810.000	810.000	49,60%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	340.000	340.000	20,82%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	340.000	340.000	20,82%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	143.000	143.000	8,76%
	1.633.000	**1.633.000**	**100%**

La captación de fondos entre todas las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III y IV) se estima que alcanzará los 200 millones de euros (a través de los acuerdos de co-inversión que se describen a continuación), de los cuales, se estima que 104 millones de euros, aproximadamente, se destinarán a Assets I y 96 millones euros, aproximadamente, a Assets II. Dada la política de inversión establecida, INBEST II o sus vehículos de inversión tienen previsto invertir el remanente de los fondos captados (en caso de existir) en activos de similar naturaleza a los que actualmente conforman la cartera de Assets I.

Al 31 de mayo de 2019 los compromisos totales alcanzados ascienden a 127 millones de euros. Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes:

Socios	% objetivo sobre Assets I	% mínimo objetivo sobre Assets II
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	25%	12,75%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	12,50%	6,38%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	12,50%	6,38%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	50%	25,50%
	100%	**51%**

En Assets II la inversión de las 4 SOCIMIs está planteada junto con un co-inversor que va a participar, a través de una nueva SOCIMI inversora, en la estructura final planteada en un 49% (máximo) en dicho vehículo de inversión, repartiéndose el 51% restante (como mínimo) entre las 4 SOCIMIs inversoras proporcionalmente.

No obstante, como se ha expuesto en este mismo apartado a fecha del presente Documento Informativo INBEST II posee el 6,64% de Assets I y el 20,82% de Assets II.

A la fecha de este Documento Informativo Assets II está iniciando su actividad. Como se ha mencionado en el apartado 2.4.3 anterior, el 31 de enero de 2019 Assets II ha formalizado un contrato privado de compraventa de un activo (situado en el Edificio España, Plaza de España, Madrid), sujeto al cumplimiento de ciertas cláusulas suspensivas.

Así pues, tras su incorporación al MAB, la estructura actualmente establecida y los activos adquiridos, los ingresos de INBEST II serán los correspondientes a los dividendos que repartan Assets I y Assets II en el futuro tal y como está recogido estatutariamente y regulado por la propia ley de SOCIMI.

Acuerdos de Co-Inversión entre las SOCIMIs inversoras y los inversores

Con fecha 14 de diciembre de 2018 INBEST II firmó un acuerdo de Co-Inversión con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Assets I y con la gestora Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

Con fecha 25 de abril de 2019 INBEST II ha firmado un acuerdo de Co-Inversión con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Assets II y con la gestora Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

La finalidad de los Contratos de Co-inversión es establecer las condiciones con arreglo a los cuales los accionistas de las SOCIMIs inversoras realizarán la inversión en Assets I y Assets II.

En los mencionados contratos se regulan: a) el régimen de aportaciones a INBEST I, II, III y IV; (b) el régimen de inversiones y desinversiones de Assets I y Assets II; (c) la regulación de la gestión y administración de Assets I y Assets II ; (d) el régimen de funcionamiento interno de los distintos órganos de Assets I y Assets II; (e) el régimen de transmisibilidad de las participaciones representativas del capital social de Assets I y Assets II; y (f) la regulación de la distribución de los resultados de la Assets I y Assets II. INBEST I, II, III y IV cuentan con un Comité de Inversión que sirve como órgano colegiado a los efectos de aprobar o rechazar las propuestas de inversión y con un Consejo de Administración al que habrá que someter en última instancia las mencionadas propuestas de inversión presentadas por la Gestora y pre-aprobadas por el Comité de Inversión con la intención de que las lleve a cabo finalmente un vehículo de inversión.

El Comité de Inversión de INBEST II se constituye como uno de los pilares básicos de la SOCIMI, junto con la Gestora, ya que su labor es velar por el efectivo cumplimiento del plan de negocio previsto mediante la validación de las operaciones de inversión, arrendamiento, financiación, etc., que le proponga la Gestora una vez se determine que estas cumplen con los criterios estimados. Son

miembros del Comité de Inversión aquellos accionistas que cuenten con al menos un 5% del capital social de INBEST II y un representante de la Gestora.

Actualmente, los miembros del Comité de Inversión son:

Miembros del Comité de Inversión
Business Retail Solutions, S.L.
Casual Investments, S.L.
Fida, S.L.
Finmaser Diversificación, S.L.
Francisco Javier Basagoiti Miranda
Inbela, S.L.
Palbox Holding, S.L.
Progan Trading 2015, S.L.

Acuerdos de cesión de la Gestión y Administración de Assets I e Assets II a la Gestora.

Con fecha 14 de diciembre de 2018 y 25 de abril de 2019 Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (la Gestora) ha firmado sendos Contratos de Gestión con Assets I y Assets II, respectivamente. Adicionalmente, con fecha 24 de abril de 2019 INREP ha firmado con Assets I una adenda al contrato inicial suscrito el 14 de diciembre de 2018.

La relación entre Assets I, Assets II y la Gestora tiene carácter mercantil y se configura como una relación de gestión y asistencia técnica entre empresas independientes, en virtud de la cual todas las operaciones realizadas por la Gestora, al amparo de lo establecido en ese contrato, se realizarán por cuenta y en nombre de Assets I y Assets II.

La Gestora dispone de los recursos humanos y los medios técnicos suficientes para realizar las funciones y las responsabilidades de inversión y gestión que las SOCIMIs inversoras necesitan. A través de los mencionados Contratos de Gestión Assets I y Assets II delegan en la Gestora, entre otras y como principales funciones, las de

a. dirección y administración de los vehículos de inversión y sus inversiones

b. identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos.

c. gestión de todo el patrimonio de los vehículos de inversión y sus inversiones

d. la formalización de contratos de préstamo con entidades financieras o con los propios accionistas

e. ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de los vehículos de inversión y sus inversiones

f. liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación del vehículo de inversión y de las sociedades participadas y distribución del haber resultante entre sus accionistas

g. gestión de las relaciones del vehículo de inversión con los accionistas, con las sociedades participadas

i. coordinación de la valoración de las Inversiones en caso de ser necesario, gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión del vehículo de inversión y de las sociedades participadas

j. control de gestión de riesgos y activos y de cumplimiento de la normativa aplicable.

k. supervisión del cumplimiento de las obligaciones legales y formales que les correspondan.

l. establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con los vehículos de inversión y sus inversiones

m. la determinación del momento de liquidación o venta del vehículo de inversión o de la transmisión de los activos en su conjunto.

Por lo tanto, se debe entender que, la rentabilidad y la viabilidad de los vehículos de inversión y, por ende, de las SOCIMIs inversoras, vendrá delimitada

(i) por la capacidad de la Gestora de ofrecer alternativas de inversión

(ii) por las decisiones adoptadas por el Comité de Inversión de cada SOCIMI inversora y sus Consejos de Administración; y

(iii) por la capacidad de la Gestora de optimización de recursos en la gestión de los activos que le ha sido encomendada en virtud del Contrato de Gestión firmado

En relación a los mencionados Contratos de Gestión es necesario indicar las siguientes características:

- Duración:
  Las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión son calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose el devengo a partir la suscripción de los mismos, y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I / Assets II, salvo resolución previa de mutuo acuerdo entre las Partes (Assets I, Assets II o INREP). A estos efectos, Assets I / Assets II se han constituido con duración indefinida.
  Adicionalmente, la Gestora podrá resolver el Contrato de Gestión en el supuesto de que: (i) los accionistas de las SOCIMIS inversoras (INBEST I, II, III y IV) dejen de controlar, directa o indirectamente, al menos el cincuenta y un (51) por ciento de Assets I / Assets II; o (ii) algún accionista de las SOCIMIS inversoras controle al menos un cincuenta y uno (51) por ciento de las SOCIMIS inversoras. En estos supuestos, la Gestora tendrá derecho a percibir de Assets I / Assets II o de sus sociedades participadas (en caso de existir) una indemnización equivalente al importe que debiera haber percibido de las mismas en concepto de Comisión de Gestión y Comisión de Inversión durante doce (12) meses, tomando como base de cálculo a dichos efectos el volumen de inversión bajo gestión en el momento de cese. (Véase más adelante el detalle de las comisiones del Contrato de Gestión).

- Exclusividad:
  Durante el Periodo de Inversión (véase definición incluida en el apartado "Aspectos relativos a la política de inversión establecidos en los Contratos de Gestión" que sigue a continuación), la Gestora no podrá prestar servicios de asesoramiento relacionados con la inversión en locales comerciales de similares características (esto es, locales comerciales en ubicaciones "prime" que requieran gestión de valor añadido). Sin perjuicio de lo anterior, la Gestora no estará sujeta a otras obligaciones de exclusividad en relación con la promoción, el asesoramiento o la gestión de otras sociedades de inversión inmobiliaria con políticas de

inversión distintas a la anterior, pudiendo la Gestora, sus empleados o sus afiliadas promover, asesorar o gestionar sociedades de inversión inmobiliaria (o de otra naturaleza) pudiendo retener cualquier ingreso o beneficio en este sentido, siempre y cuando la Gestora siga prestando sus servicios con diligencia a Assets I y Assets II.

- Penalización:
  Con el objeto de minimizar los riesgos derivados de externalizar las funciones de gestión de los vehículos de inversión, los propios contratos de gestión suscritos establecen una serie de cláusulas de cese que permiten la cancelación automática de los contratos y el cese de la Gestora en el caso de que alguna de las siguientes situaciones pudiera llegar a producirse:

  - un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las responsabilidades asumidas,
  - el incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas,
  - la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Gestora,
  - un cambio en el equipo ejecutivo o ejecutivos claves que toman las decisiones y gestionan las inversiones, y
  - negligencia u otro tipo de incumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad por parte de la Gestora.

  Así pues, tal y como establecen los contratos de gestión, la Gestora podrá ser cesada en los siguientes supuestos:

  - cese con causa: La Gestora cesará en el caso de adoptarse un acuerdo ordinario de accionistas, directamente derivado de un supuesto de causa (entendiéndose por causa, entre otros, (i) cualquier incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones establecidas en los contratos de gestión; o (ii) declaración concursal de la Gestora) o (iii) salida de un Ejecutivo Clave (entendida como una salida definitiva o como la no dedicación del tiempo necesario para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones) sin que se haya acordado su sustitución, produciéndose la resolución de la relación en el momento en que se comunique a la Gestora la decisión tomada en el acuerdo ordinario de accionistas.

  - cese sin causa: La Gestora podrá ser cesada con posterioridad al segundo aniversario de la fecha de Cierre Inicial (8 de febrero de 2020), a instancias de los accionistas mediante un acuerdo extraordinario de accionistas. (En este supuesto, la Gestora tendría derecho a percibir una indemnización equivalente al importe que debiera haber percibido en concepto de comisión de gestión y comisión de inversión durante doce (12) meses, tomando como base de cálculo a dichos efectos el volumen de inversión bajo gestión en el momento del cese.

  En este sentido, las penalizaciones establecidas por contratos son:

  (i) La Gestora podrá ser cesada sin Causa, con posterioridad al segundo aniversario de la Fecha de Cierre Inicial (8 de febrero de 2020), a instancias de los socios de Assets I y Assets II mediante Acuerdo Extraordinario de Socios. La resolución de la relación se producirá en el mismo momento en que la Sociedad comunique a la Gestora que se ha adoptado con el Acuerdo Extraordinario de Socios. En este supuesto, la Gestora tendrá derecho a percibir de Assets I y/o Assets II o de sus Sociedades Participadas una indemnización equivalente al importe que debiera haber percibido de las mismas

en concepto de Comisión de Gestión y Comisión de Inversión durante doce (12) meses, tomando como base de cálculo a dichos efectos, el volumen de inversión bajo gestión en el momento del cese.

(ii) Además, de lo anterior, en caso de que la Gestora fuera cesada sin Causa, tendrá derecho a un importe equivalente a la Comisión de Éxito.

Aspectos relativos a la política de inversiones establecidos en los Contratos de Gestión:

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST II, ascienden a la cantidad de 15.115.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento de Incorporación el importe desembolsado es de 8.596.750 euros que suponen el 56,88% de lo comprometido, quedando pendiente de desembolsar la cantidad de 6.518.250 euros que supone el 43,12%.

En los Contratos de Gestión suscritos se establece que "*será la Gestora la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición, arrendamiento y enajenación de activos por parte de la Sociedad o de las Sociedades Participadas*"; no obstante, se recoge que deberá ser el Comité de Inversiones de cada uno de los socios de Assets I y Assets II el que deberá aprobar y someter al acuerdo del Órgano de Administración de los Socios la citada inversión, para su autorización.

En relación con las desinversiones, los Contratos de Gestión establecen que la Gestora tendrá entre sus funciones la determinación del momento y las circunstancias óptimas para llevar a cabo la desinversión de los activos e informará sobre dicha intención de desinvertir al Comité de Inversión.
Una vez tomada la decisión por parte de este último, será finalmente el Consejo de Administración de cada SOCIMI inversora quien decida si se llevará a cabo o no la desinversión presentada por la Gestora.

Asimismo, se establece que Assets I y Assets II no invertirán más de un 15% de los compromisos totales en un determinado activo, salvo que una transacción que conlleve mayor concentración sea aprobada por los Comités de Inversión de los Socios (INBEST I, II, III y IV). Finalmente, se establece que, salvo autorización de los Comités de Inversión de los Socios, la financiación media de Assets I y Assets II no superará, una vez superado el "Periodo de Inversión", el 60% calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones. Para las operaciones realizadas ya se ha obtenido la pertinente autorización tanto de los Comités de Inversión como de los Consejos de Administración.

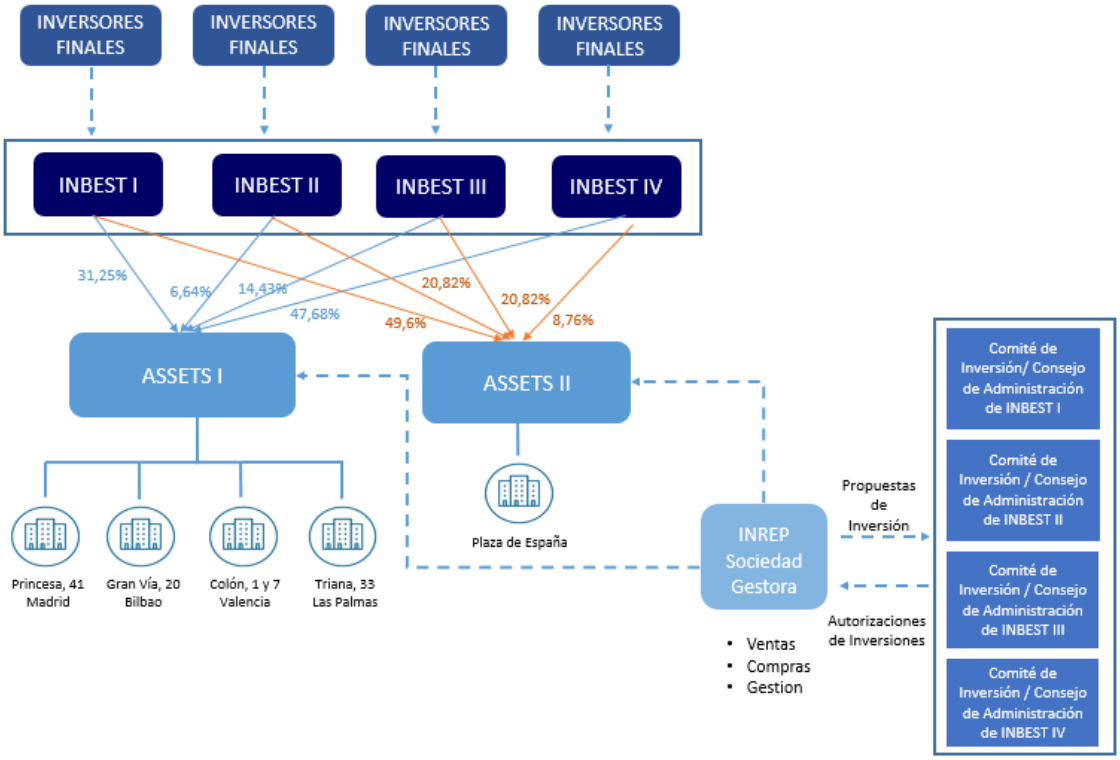
El Período Inversión (el "Período de Inversión") comenzó el 8 de febrero de 2018 (Fecha del Cierre Inicial) y concluirá en la primera de las siguientes fechas:

- el tercer (3er) aniversario del Cierre Final (que se estima aproximadamente el 31 de diciembre de 2022 y, en cualquier caso, no más tarde del 8 de febrero del 2023).
- la fecha en que se hayan desembolsado todos los Compromisos de Inversión (el objetivo marcado son 200 millones de euros) y no queden pendientes Compromisos no Desembolsados, o
- la fecha en la que se considere finalizado el Período de Inversión debido a una salida de Ejecutivo Clave con arreglo a lo establecido en la cláusula 19 de este Contrato.

De acuerdo al contrato de gestión formalizado la Fecha de Cierre Final significará el primero de los siguientes acontecimientos que tenga lugar: (i) la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo por un importe equivalente a 200 millones de euros; o (ii) veinticuatro (24)

meses desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial), con independencia de los compromisos finalmente obtenidos de los Accionistas. La Sociedad ha estimado que la fecha de Cierre Final se produzca aproximadamente hacia el 31 de diciembre de 2019 (pudiendo ser en cualquier momento hasta el 8 de febrero de 2020 si no se obtiene previamente el desembolso total de los compromisos de inversión). Adicionalmente, el Período de Inversión podrá prorrogarse por un (1) año adicional mediante solicitud formal de la Sociedad Gestora y con el Acuerdo Ordinario de Accionistas.

A modo resumen, en el siguiente cuadro se observa, a fecha del presente Documento Informativo, la estructura de las distintas partes intervinientes en el modelo de negocio global de las cuatro SOCIMIs inversoras, los vehículos de inversión y la Gestora:



La Gestora deberá contar en todo momento con los medios humanos y materiales necesarios para desarrollar las funciones encomendadas con arreglo a los más altos estándares de calidad. Los principales recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones son:

- **Francisco Javier Basagoiti Miranda– Presidente & Socio Fundador:** Tal y como se describe en el apartado 2.23.1.3 del presente Documento, existe un conflicto de interés debido a que D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente y consejero ejecutivo de los Consejos de Administración de INBEST II y del resto de SOCIMIs inversoras, es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora y es Administrador de los vehículos de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST II.
  Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) que gestiona las SOCIMIS CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II

SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a INBEST I, II, III y IV. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se ha aprobado la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

- **Ana Granado – Directora General**
- **Jorge Betegón – Director de Inversiones SOCIMIs**

El perfil profesional de estas personas se detalla en el apartado 2.17.2 de este Documento Informativo.

Comisiones a percibir por la Gestora en el ejercicio de sus funciones

Se describen a continuación los distintos tipos de comisiones a las que tendrá derecho la Gestora en función de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II. De cara a facilitar el entendimiento del cálculo de estas comisiones se expone un ejemplo numérico tras la descripción de la comisión a título meramente ilustrativo. Las premisas utilizadas en el ejemplo elaborado son las siguientes:

Fecha inicial:	2018
Período de inversión (3 años): 2020	
Compromiso total de inversión:	50.000.000 euros
Financiación:	50.000.000 euros
Coste adquisición activo:	100.000.000 euros
Precio venta activo año 2021:	160.000.000 euros
Beneficios Globales:	60.000.000 euros
Retorno preferente (TIR Pre C.E > 7%)	7,00%

Hipótesis asumidas:

CAPEX	0 euros.
El 100% de las inversiones se realizan desde el principio del año 1.	
Ingresos por ventas	0 euros
La amortización de la financiación	100% Bullet
El tipo de interés	0%.

Comisión de estructuración

La Gestora percibirá por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión de estructuración equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición de la compraventa del activo de cada inversión efectuada. La comisión de estructuración será desembolsada por los vehículos de inversión, se calculará en el momento de realización de la inversión y se ajustará una vez concluya el desarrollo del proyecto en el supuesto de que el Coste de Adquisición finalmente sea diferente a lo inicialmente estimado.

Ejemplo:

De acuerdo con las premisas expuestas, el coste del activo sería 100.000.000 euros, luego esta comisión sería: 0,25% x 100.000.000 = 250.000 euros.

Comisión de inversión

La Gestora percibirá una retribución por los servicios prestados durante el Período de Inversión, equivalente al 1,25% anual calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de INBEST II, ascienden a la cantidad de 15.115.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento de Incorporación el importe desembolsado es de 8.596.750 euros que suponen el 56,88% de lo comprometido, quedando pendiente de desembolsar la cantidad de 6.518.250 euros que supone el 43,12%.

La cláusula 10.3 del contrato de gestión establece lo siguiente: *"se computarán como base para el cálculo de la Comisión de Inversión los Compromisos de Inversión suscritos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial (8 de febrero de 2018) como si hubieran sido suscritos en la fecha de Cierre Inicial, debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Inversión".*

Ejemplo:

De acuerdo con las premisas expuestas, el compromiso total de inversión ascendería a 50.000.000 euros. Dado que es una comisión anual que se percibe durante el Periodo de Inversión (de 2018 a 2020 en el ejemplo), el montante total de esta comisión sería:

Año 2018 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros
Año 2019 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros
Año 2020 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

Comisión de gestión

En función de los servicios contratados, la Gestora percibirá de los vehículos de inversión como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, una Comisión de Gestión igual al 1,25 % anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones efectuadas por los Socios del vehículo de inversión o por el propio vehículo de inversión 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 desinvertida y a las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de las Inversiones. El cálculo de la Comisión de Gestión se realizará tomando como base importes provisionales, de modo que al inicio de cada semestre se realizarán los ajustes correspondientes sobre la base utilizada para el cálculo del semestre anterior. La comisión de gestión se devengará desde la formalización del correspondiente contrato de arras o del contrato privado de compraventa vinculado a cada inversión.

Se entenderá por Coste de Adquisición el coste de adquisición de una inversión, incluyendo, sin carácter limitativo, a efectos aclaratorios, cualquier gasto relacionado con dicha adquisición, impuestos, tasas, obras de adecuación, CAPEX, asesores, obtención de licencias, etc.

Ejemplo

De acuerdo con las premisas expuestas, el activo se vendería en el ejercicio 2021. Dado que es una comisión equivalente al 1,25 % anual del Coste de Adquisición de las Inversiones durante el periodo de gestión, el montante total de esta comisión sería:

Año 2018 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros
Año 2019 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros
Año 2020 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2021 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Comisión de éxito

Será un importe equivalente al 20% de los beneficios globales (véase ejemplo a continuación) de Assets I y de Assets II (que no tendrán en cuenta la propia comisión de éxito a efectos de determinación de las pérdidas), siempre y cuando se hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el "Retorno Preferente".

El "Retorno Preferente" equivale a un interés del 7% anual (compuesto anualmente y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe del Compromiso de Inversión desembolsado en cada momento y no reembolsado previamente a los Accionistas en concepto de distribuciones (excluyendo, a efectos de calcular el retorno preferente, los importes satisfechos en concepto de comisión de éxito).

Ejemplo

Cifras en euros	**01/01/2018**	**01/01/2019**	**01/01/2020**	**31/12/2021**
Cálculo del Hurdle				
Inversión	(100.000.000)	-	-	-
Ingresos por renta	-	-	-	-
Comisiones de estructuración, inversión y gestión	(2.125.000)	(1.875.000)	(1.875.000)	(1.250.000)
Precio de venta para obtener TIR 7%	-	-	-	124.021.130
Financiación obtenida	50.000.000	-	-	-
Amortización de dicha financiación	-	-	-	(50.000.000)
Interés	-	-	-	-
Cash Flow para el inversor	**(52.125.000)**	**(1.875.000)**	**(1.875.000)**	**72.771.130**
TIR antes de la Comisión de Éxito	7,00%			
Cálculo de la comisión de éxito				
Precio de venta	160.000.000			
Precio de venta a efectos de TIR 7% (Hurdle)	124.021.130			
Diferencia	35.978.870			
Comisión de éxito (%)	20%			
Comisión de éxito (euros)	7.195.774			

La liquidez obtenida por Assets I o Assets II con ocasión de las desinversiones, de la actividad de dichos vehículos o por la percepción de intereses o dividendos u otros ingresos procedentes de las inversiones (las "Distribuciones") se distribuirán en el siguiente orden de prelación (las "Reglas de Prelación"):

- ✓ En primer lugar, se distribuirá a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV, hasta que hayan recibido un importe igual a los Compromisos de Inversión desembolsados por cada accionista.
- ✓ En segundo lugar, a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV hasta que hayan recibido un importe equivalente al Retorno Preferente.
- ✓ En tercer lugar, a las SOCIMIS inversoras y acto seguido a los accionistas de INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV a prorrata de su participación, un 20% de las Distribuciones (véase Glosario de definiciones al inicio de este Documento) y un 80% a la

Gestora en concepto de Comisión de Éxito hasta que la Gestora haya recibido un importe equivalente al 20% de los Beneficios Globales.

- ✓ En cuarto lugar, a los Socios y acto seguido a los Accionistas de Inbest I, Inbest II, Inbest III e Inbest IV a prorrata de su participación, un 80% de las Distribuciones y un 20% a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito.

A fecha del presente Documento Informativo, las comisiones devengadas por la Gestora, derivadas de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II son las siguientes (importes sin I.V.A.):

Comisiones (cifras en euros)	Assets I	Assets II
Comisión de estructuración 2018	253.417	-
Comisión de inversión 2018	1.124.142	-
Comisión de gestión 2018 (*)	536.743	-
Comisión de estructuración Colón (2019)	240.649	-
Comisión de inversión primer semestre 2019 (*)	624.314	-
Comisión de gestión primer semestre 2019 (*)	633.544	-
Comisión de éxito	-	-
	3.412.809	**-**

(*) Importes pendientes de liquidación a fecha de este Documento

A este respecto, es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la "comisión de gestión" y la "comisión de éxito" (esta última aún no devengada), mientras que el resto de comisiones ("comisión de estructuración" y "comisión de inversión") se registran en balance. Véanse los apartados 2.12.1 y 2.13 para un desglose de esas comisiones y cómo las mismas se han registrado en los estados financieros de Assets I al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de marzo de 2019.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)

Activos de Assets I

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos de Assets I está compuesta por edificios y locales comerciales (salvo las plazas de aparcamiento ubicadas bajo el local comercial de la calle Colón 1 y el edificio de oficinas ubicado en la calle Colón, 7 de Valencia).

Las características de cada inmueble se muestran a continuación:

Activo	Tipología de activo	Superficie comercial (m2)	Inquilino a fecha actual	Valor de Mercado (€)	% sobre valor de mercado
Princesa, 41 (Madrid)	Comercial	3.384	El Corte Inglés	23.500.000	12,4%
Gran Vía, 20 (Bilbao)	Comercial	5.487	El Corte Inglés	70.560.000	37,2%
Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento) (Valencia)	Comercial	11.756	El Corte Inglés	90.600.000	47,8%
Colón, 7 (Valencia)	Oficinas		El Corte Inglés		
Triana, 33 (Las Palmas)	Comercial	1.018	-	5.000.000	2,6%
				189.660.000	100%

El valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de Assets I se ha realizado por CBRE con fecha 30 de mayo de 2019 utilizando como fecha de valoración de activos el 31 de marzo de 2019 aplicando la metodología RICS de acuerdo con las International Valuation Standards, bajo la hipótesis de "Valor de Mercado" (GAV), definido como: *"Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".* La valoración realizada se detalla más adelante en este mismo apartado. El informe elaborado por CBRE se encuentra adjunto a este Documento en el Anexo V.

Calle Princesa, 41, Madrid

El local se encuentra ubicado en el distrito de Moncloa-Aravaca, dentro del barrio de Argüelles (de poder adquisitivo medio-alto) con excelentes comunicaciones. Forma parte de un complejo edificatorio formado por diez fincas registrales unidas formando entre sí un único local compuesto de plantas baja y primera, ambas con acceso desde la calle. Las plantas restantes (que no son propiedad de Assets I) son las plantas tercera y cuarta del edificio, con un uso terciario, y la planta quinta, con un uso residencial. Tiene además tres plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento privado asociado al uso residencial y de oficinas de las plantas superiores.

El local admite gran cantidad de usos, aunque debido a su gran dimensión y morfología se considera como uso mayoritario el de grandes superficies comerciales.

El edificio se encuentra en buen estado de conservación. En la actualidad se encuentra arrendado al 100% a El Corte Inglés, S.A. El contrato de alquiler tiene una duración de obligado cumplimiento para la Sociedad desde el 2 de agosto de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2019, momento en el cual finalizará el contrato para el posterior arrendamiento del activo a otros dos operadores de primer nivel. A fecha de este Documento Informativo, Assets I ya ha firmado un contrato con uno de esos operadores, y se encuentra negociando las condiciones arrendaticias con el segundo. La renta anual del contrato en vigor con El Corte Inglés a la fecha del presente Documento Informativo asciende a 920 miles de euros. La renta se actualizará anualmente con el IPC. Esta renta se ha fijado en concepto de renta triple neta. La rentabilidad triple neta consiste en que el arrendatario se hace cargo de todos los gastos e impuestos derivados del inmueble (gastos de comunidad de propietarios, mantenimiento y conservación del inmueble, así como la contratación de seguros de contenido, impuestos, tasas, etc.), además del pago de la renta mensual.

El contrato de arrendamiento con el actual inquilino contiene las penalizaciones que se detallan a continuación:

- El incumplimiento de la obligación de que el arrendatario destine el inmueble para un uso distinto al indicado en el contrato, salvo autorización previa, se entenderá como causa de resolución de pleno derecho a instancias del arrendador, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones imputables que procedan,
- La falta de pago de una mensualidad de la renta, constituye condición resolutoria expresa del contrato de alquiler.
- El retraso del pago de la renta, devengará un interés anual de demora a favor del arrendador del 5%.
- En caso de que el arrendatario no diera cumplimiento a la devolución del inmueble en el tiempo y forma indicados en el contrato, el arrendatario, mientras continúe ocupando el inmueble y hasta la ejecución de su definitivo lanzamiento, será penalizado con el devengo de dos veces la renta diaria vigente en ese momento. En caso de existir pérdidas o daños, la indemnización correspondiente, se sumará al importe de la penalización.

Finalmente, indicar que con fecha 2 de agosto de 2018, Assets I suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Gran Vía, 20, Bilbao

La propiedad está situada en la Gran Vía Don Diego López de Haro, 20, en el Distrito de Abando, dentro del barrio de ensanche. Junto a la manzana donde se ubica el edificio se encuentran la estación de trenes de Abando, el Museo Guggenheim Bilbao, La Torre Iberdrola o el Palacio Euskalduna, entre otros. Se trata de un entorno urbano residencial caracterizado por la presencia de edificios plurifamiliares entre medianeras en altura. La zona del Ensanche cuenta con las tiendas más amplias y elegantes de la ciudad. El tramo donde se ubica el edificio es peatonal y con excelentes comunicaciones de transporte público. El poder adquisitivo de la zona está calificado como "alto".

El edificio posee un sótano (destinado a cuartos técnicos e instalaciones) y seis plantas sobre rasante destinadas a uso comercial todas ellas.

El edificio se encuentra en buen estado de conservación. En la actualidad se encuentra arrendado al 100% a El Corte Inglés, S.A. El contrato de alquiler tiene una duración de obligado cumplimiento de 20 años, para la Sociedad, a contar desde el 2 de agosto de 2018, es decir, hasta el 2 de agosto de 2038. El arrendatario podrá resolver anticipadamente el contrato en las llamadas "ventanas de salida", preavisando de forma fehaciente al arrendador. Estas "ventanas de salida" se han establecido a la finalización de los siguientes años:

- Cuarto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2022
- Octavo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2026
- Decimosegundo, es decir, antes del día 2 de agosto de 2030
- Decimosexto, es decir, antes del día 2 de agosto de 2034.

La renta anual a la fecha del presente Documento Informativo asciende a 2,8 millones de euros para el primer año; 2,9 millones de euros para el segundo, 3 millones de euros para el tercer año y 3,15 millones de euros para el cuarto año. A la finalización del cuarto año la renta se actualizará anualmente en el IPC; si bien, al finalizar el octavo año tendrá lugar una actualización extraordinaria, que incrementará la renta en el IPC de ese momento más 3 puntos porcentuales (3%).

Esta renta se ha fijado en concepto de renta triple neta. La rentabilidad triple neta consiste en que el arrendatario se hace cargo de todos los gastos e impuestos derivados del inmueble (gastos de comunidad de propietarios, mantenimiento y conservación del inmueble, así como la contratación de seguros de contenido, impuestos, tasas, etc.), además del pago de la renta mensual.

El contrato de arrendamiento con El Corte Inglés contiene las penalizaciones que se detallan a continuación:

- El incumplimiento de la obligación de que el arrendatario destine el inmueble para un uso distinto al indicado en el contrato, salvo autorización previa, se entenderá como causa de resolución de pleno derecho a instancias del arrendador, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones imputables que procedan,

- La falta de pago de una mensualidad de la renta, constituye condición resolutoria expresa del contrato de alquiler.

- El retraso del pago de la renta, devengará un interés anual de demora a favor del arrendador del 5%.

- En caso de desistimiento del arrendatario o de la resolución del contrato por causas imputables al arrendatario, con anterioridad a las "ventanas de salida" establecidas en contrato, el arrendatario abonará al arrendador una cantidad equivalente a la renta no vencida (utilizando para su cálculo la renta vigente en dicho momento), incluyendo tasas e impuestos, junto con los gastos de comunidad que se devenguen desde el momento del desistimiento hasta la fecha de las "ventanas de salida" establecidas.

- En caso de que el arrendatario no diera cumplimiento a la devolución del inmueble en el tiempo y forma indicados en el contrato, el arrendatario, mientras continúe ocupando el inmueble y hasta la ejecución de su definitivo lanzamiento, será penalizado con el devengo de dos veces la renta diaria vigente en ese momento. En caso de existir pérdidas o daños, la indemnización correspondiente, se sumará al importe de la penalización.

Finalmente, indicar que con fecha 2 de agosto de 2018, Assets I suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Calle Colón 1 y Colón 7, Valencia

Tras Madrid y Barcelona, Valencia y su área metropolitana suponen una de las principales conurbaciones más importantes del país (1,5 millones de habitantes).

Los alrededores de la propiedad son de marcado carácter comercial y administrativo, combinado con viviendas en plantas altas de edificios. La calle Colón es el principal eje comercial de la ciudad y alrededor de la misma se encuentran calles de alto interés consideradas "High Street". La propiedad es un conjunto de inmuebles situados en el céntrico enclave de la calle Colón:

- El número 1 es un local comercial que forma parte de un edificio de 9 alturas destinado principalmente a oficinas, a excepción del inmueble (comercial). La superficie comercial está distribuida en 5 plantas.
- 84 plazas de aparcamiento bajo rasante
- El número 7 (destinado a oficinas) tiene la particularidad de tener el acceso a través de una servidumbre de paso en el edificio de Colón, 1.

Los inmuebles se encuentran en buen estado de conservación. En la actualidad se encuentra arrendado al 100% a El Corte Inglés, S.A. El objeto del contrato de arrendamiento es la superficie comercial ubicada en la Calle Colón, 1, las 84 plazas de aparcamiento ubicadas bajo rasante y el edificio de oficinas ubicado en la Calle Colón, 7. Se ha acordado con el actual arrendatario, El Corte Inglés, que en fecha 28 de febrero de 2021 desocupará las siguientes superficies y activos, quedando desde dicha fecha excluidos del actual contrato de arrendamiento:

- superficie aproximada de 1.735 metros cuadrados del edificio comercial
- el edificio de oficinas
- 84 plazas de aparcamiento

La duración de obligado cumplimiento (salvo para los activos que se han enumerado) será de 20 años a contar desde el 28 de febrero de 2019; es decir, hasta el 28 de febrero de 2039. No obstante, el arrendatario puede resolver anticipadamente el contrato en las llamadas "ventanas de salida", preavisando de forma fehaciente al arrendador, con 6 meses de antelación. Estas "ventanas de salida" se han establecido a la finalización de los años sexto (ie, antes del 28 de febrero de 2025), décimo (ie, antes del 28 de febrero de 2029), decimocuarto (ie, antes del 28 de febrero de 2033) y decimoséptimo (ie, antes del 28 de febrero de 2036). La renta anual a la fecha del presente Documento Informativo asciende a 3,6 millones de euros hasta el 28 de febrero de 2021. Durante los años tercero y cuarto (es decir, hasta el 28 de febrero de 2023) la renta pactada será de 3 millones de euros. A partir del quinto año la renta será de 3,6 millones de euros y será actualizada con el Índice de Precios al Consumo (IPC).

El contrato de arrendamiento con El Corte Inglés contiene las penalizaciones que se detallan a continuación:

- El incumplimiento de la obligación de que el arrendatario destine el inmueble para un uso distinto al indicado en el contrato, salvo autorización previa, se entenderá como causa de resolución de pleno derecho a instancias del arrendador, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones imputables que procedan,
- La falta de pago de una mensualidad de la renta, constituye condición resolutoria expresa del contrato de alquiler.
- El retraso del pago de la renta, devengará un interés anual de demora a favor del arrendador del 5%.
- En el contrato de alquiler se establece que en caso de desistimiento del arrendatario o de la resolución del contrato por causas imputables al arrendatario con anterioridad al plazo inicial (establecido para el 28 de febrero de 2039), el arrendatario abonará al arrendador una cantidad equivalente a la renta no vencida (utilizando para su cálculo la renta vigente en dicho momento), incluyendo tasas e impuesto, junto con los gastos de comunidad que se devenguen desde el momento del desistimiento hasta la fecha del plazo inicial (establecida para el 28 de febrero de 2039). Dicha penalización no se exigiría, en tanto en cuanto, el arrendatario emplee las "ventanas de salida" de cara a resolver anticipadamente en contrato.
- En caso de que el arrendatario no diera cumplimiento a la devolución del inmueble en el tiempo y forma indicados en el contrato, el arrendatario, mientras continúe ocupando el inmueble y hasta la ejecución de su definitivo lanzamiento, será penalizado con el devengo de dos veces la renta diaria vigente en ese momento. En caso de existir pérdidas o daños, la indemnización correspondiente, se sumará al importe de la penalización.

Finalmente, indicar que con fecha 28 de febrero de 2019 Assets I suscribió con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Triana 33, Las Palmas de Gran Canaria

Inmueble situado en la calle Triana, número 33, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, consta de dos (2) plantas y ático de uso mixto, comercial y residencial. Se prevé reformar el local para destinarlo exclusivamente a uso comercial de modo que el local resultante se distribuirá en cuatro plantas; una bajo rasante y tres sobre rasante. Se trata de una calle peatonal, aunque en cuanto a las comunicaciones, tiene fácil acceso a través de transporte público y autopista.

Este inmueble se encuentra en mal estado de conservación, por lo que Assets I realizará las correspondientes reformas para su posterior arrendamiento. No se encuentra arrendado a la fecha del presente Documento Informativo.

Con fecha 5 de septiembre de 2018 Assets I suscribió con Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble.

Tanto El Corte Inglés (único inquilino actual de los activos de Assets I a la fecha del presente Documento) como aquellos con quienes se está negociando actualmente, son operadores de primer nivel. A continuación, mostramos un cuadro resumen con los detalles principales de los contratos suscritos que se han detallado anteriormente:

Activo	Superficie comercial (m2)	Renta Anual (€)	Fecha Contrato Arrendamiento	Fecha Final Contrato	Duración Contrato
Princesa, 41, Madrid	3.384	920.000	02-ago-18	30-sept-19	14 meses
Gran Vía, 20, Bilbao	5.487	2.800.000	02-ago-18	02-ago-38	20 años
Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento), Valencia *(*)*	9.878	3.600.000	28-feb-19	28-feb-39	20 años
Colón, 7, Valencia *(*)*	1.878		28-feb-19	28-feb-39	20 años
Triana, 33, Las Palmas	1.018	-	-	-	-

(*) Si bien el vencimiento del alquiler se ha pactado para el 28 de febrero de 2021 para una parte de estos activos

Pólizas de seguros

Cada activo cuenta con una póliza de seguro de Todo Riesgo Daño Material contratada con RSA Luxembourg, S.A. Sucursal en España que cubre daños materiales, continente. Asimismo cubre la pérdida de alquileres (salvo en Triana 33). La cobertura para el total de los mencionados activos asciende a 27 millones de euros. Las pólizas tienen duración anual y son renovadas cada año.

Adicionalmente, se han formalizado pólizas de seguro de responsabilidad civil con RSA Luxembourg, S.A. Sucursal en España para los inmuebles ubicados en Valencia y con Royal & Sun Alliance Insurance plc, Sucursal en España para Princesa 41, Gran Vía 20 y Triana 33. Las pólizas tienen duración anual y son renovadas cada año, y presentan una indemnización límite de 15 millones de euros.

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de las "Inversiones inmobiliarias", con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Las vidas útiles estimadas son:

- Construcciones: 80 años
- Instalaciones técnicas: 12,5 años

Activos de Assets II

Por su parte, Assets II ha formalizado el 31 de enero de 2019 un contrato privado de compraventa de un activo. Se trata de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Madrid) y está formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. Las fincas se encuentran libres de arrendatarios, precaristas y cualesquiera ocupantes de todo tipo. El inmueble se encuentra en obras y está ubicado en pleno centro de Madrid, regulado por las Condiciones Específicas de la zona 1 "Protección del Patrimonio Histórico" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El precio de compraventa fijado para los locales comerciales asciende a 160 millones de euros, de los que 16 millones de euros han sido entregados en concepto de pago anticipado. A este respecto se informa que a la fecha del presente Documento Informativo existen dos demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, actual propietario del Edificio España:

i) el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra", en el que el pasado 30 de abril de 2019 se dictó sentencia de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka ha recurrido dicha sentencia en apelación, estando el procedimiento pendiente del trámite de oposición al recurso y de elevación de los autos a la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid. Adicionalmente, en la medida en que las obras sobre la estructura del edificio se encuentran próximas a su terminación, la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado; y

ii) el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", aún pendiente de sentencia en primera instancia, pero en el que ya se ha desestimado la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad.

El contrato de compraventa está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador de los locales comerciales del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que, en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen y no llegara a formalizarse la compraventa del mencionado inmueble por causas ajenas a Assets II, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST II. De igual modo, si Assets II llegase a formalizar la compraventa y finalmente las demandas de Baraka prosperasen, tampoco se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de los

locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

Valoración de los activos inmobiliarios

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de Assets I realizado por CBRE con fecha 30 de mayo de 2019 utilizando como fecha de valoración de activos el 31 de marzo de 2019 se encuentra en el Anexo V del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

La valoración se ha llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) "Red Book".

Tras analizar las condiciones específicas de cada activo y para determinar el valor de mercado de los Activos Inmobiliarios, CBRE ha llevado a cabo una valoración mediante el método de "Descuento de Flujos de Caja" (en adelante "DFC") para el activo de Princesa, 41 y mediante el método de "Capitalización de rentas" para Gran Vía, 20 y Triana, 33 (posteriormente, ha comparado dicha valoración con el "Método de comparación"). Por su parte, para Colón 1 y 7, CBRE ha utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja".

El método DCF está basado en un pronóstico explícito de los probables ingresos netos que debería ingresar la propiedad a lo largo de un periodo pronosticado definido (en este caso a lo largo de un periodo de 10 años). A esto le sigue una enajenación implícita de la propiedad a la terminación de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de rendimiento objetivo considerada apropiada para que la inversión arroje un Valor Neto Actual. El Valor Neto Actual, por tanto, representa el precio que se podría pagar para conseguir la tasa de rendimiento objetivo, si los pronósticos considerados en el Flujo de Cajas se materializan. En la práctica, la tasa de rendimiento objetivo se ajusta para reflejar el riesgo que conlleva en la inversión, incluido el riesgo de que los pronósticos sean demasiado optimistas.

Los elementos críticos del método DCF son la determinación de los ingresos netos, el periodo sobre los que los flujos de caja están modelados, el enfoque a la terminación de los flujos de caja y la tasa de rendimiento objetivo a la que los flujos están descontados.

Este método ha sido contrastado con el método de comparación que consiste en analizar comparables de operaciones recientes y referencias de ofertas en el mercado, que permitan extrapolar a la propiedad objeto de valoración, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño y estado de conservación, a fin de conformar la opinión del valorador del valor de mercado. Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a la homogeneización de los precios unitarios de mercado obtenidos en base a una serie de parámetros como son superficie, ubicación y situación urbanística fundamentalmente, y, en segundo lugar, a la ponderación de dichos valores homogeneizados según la mayor o menor semejanza de los inmuebles comparados con el que es objeto de valoración. Dicha homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta la experiencia de CBRE en la valoración y comercialización de propiedades similares en la zona.

Finalmente, el método de "Capitalización de rentas" consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta de mercado a obtener por el inmueble considerado, a través de una tasa de capitalización, que contempla por si misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado. Para la obtención de la renta media estimada de mercado se recurre al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble valorado, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (suelo técnico, falso techo, luminarias empotradas, sistemas de aire

acondicionado, etc.) y las externas (exterior, metros de fachada y escaparate, estado de conservación, zonas verdes, plazas de aparcamiento... etc.).

La valoración de los activos arrendados se ha realizado basándose en las condiciones de los contratos de arrendamiento. Asimismo, se ha estimado las rentas de mercado para los activos no arrendados o para los espacios que se liberan en los próximos ejercicios de acuerdo a los contratos de arrendamiento firmados a fecha de este Documento Informativo, y que han sido resumidos en el apartado 2.6.1 anterior. Se ha considerado que se soportan los gastos comunes estimados del edificio y la parte proporcional del IBI durante los meses de vacío.

La valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Assets I según el análisis de CBRE al 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Activo	Población	Superficie comercial (m2)	Valor de mercado (€)
Princesa, 41	Madrid	3.384	23.500.000
Gran Vía, 20	Bilbao	5.487	70.560.000
Colón, 1 (incluyendo plazas de aparcamiento)	Valencia	11.756	90.600.000
Colón, 7	Valencia		
Triana, 33	Las Palmas	1.018	5.000.000
			189.660.000

CBRE ha utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes en el método DCF durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) y asumiendo una rentabilidad de salida en el año 10. Dado que las premisas para cada activo varían, expondremos un cuadro a continuación.

El Valor de Mercado de cada activo se ha cotejado mediante los métodos de comparación, obteniendo una rentabilidad inicial neta y una rentabilidad equivalente, lo que muestra el potencial interés que tiene el inmueble.

Activo	Población	TIR	Rentabilidad inicial neta	Rentabilidad de salida	Rentabilidad equivalente
Princesa, 41	Madrid	5,75%	n/a	4,60%	n/a
Gran Vía, 20	Bilbao	n/a	3,85%	n/a	4,00%
Colón, 1	Valencia	6,00%	3,75%	5,25%	4,66%
Colón, 7	Valencia				
Triana, 33	Las Palmas	n/a	0,00%	n/a	5,00%

n/a: Información no aplicable debido al método de valoración empleado por CBRE

Las principales hipótesis empleadas por CBRE han sido:

- TIR: se ha estimado atendiendo al uso del activo y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.

- Rentabilidad inicial neta o "Net Initial Yield": resultado de dividir el NOI ("Net Operating Income") del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.

- Rentabilidad de salida o "Exit Yield": para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del "Cash Flow" con una rentabilidad de salida, o "Exit Yield". La rentabilidad de salida, o "Exit Yield", aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado basándonos en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del "Cash Flow".

- Rentabilidad equivalente: equivalente a la TIR sin tener en cuenta el efecto del IPC ni el valor residual del inmueble.

- Coste adquisición: En la valoración CBRE se han descontado del valor bruto los costes de adquisición (compraventa) del activo, es decir, al valor bruto resultante de los cálculos se ha descontado el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados ("IAJD") correspondiente en cada Comunidad, los costes de notario y Registro, etc. De ese modo CBRE ha llegado al valor de mercado neto; esto es, el valor que se correspondería con la cuantía que pagaría un tercero por el activo, a lo que ese tercero tendría que sumar los impuestos y demás gastos de compraventa.

- Renta: Se ha estimado una renta en función de los actuales contratos de arrendamiento suscritos, teniendo en cuenta las particularidades de algunos de ellos, que han sido descritas en el apartado "Consideraciones especiales para algunos activos" a continuación. El valor de renta bruta estimada no refleja tanto los meses de carencia como los incrementos de renta por indexación a IPC u otros incentivos que puedan negociarse en futuros contratos.

Consideraciones especiales para algunos activos

- Colón 1 y 7: el análisis de CBRE parte de la situación contemplada en el contrato de alquiler actual donde, durante dos años, la renta obtenida por alquiler es de 3,6 millones de euros. Adicionalmente, CBRE ha contemplado que en fecha 28 de febrero de 2021 quedarán excluidas del actual contrato las siguientes superficies:

    - superficie aproximada de 1.735 metros cuadrados del edificio comercial
    - el edificio de oficinas
    - las plazas de aparcamiento

  En este caso, los gastos estimados necesarios para llevar a cabo la reforma integral planteada ascienden a 2.300.000 euros.

  A partir de este momento (y hasta el 28 de febrero de 2023), la renta contractual baja a 3 millones de euros anuales y posteriormente, la renta volverá a los 3,6 millones de euros hasta fin de contrato (actualizándose anualmente con el Índice de Precios al Consumo). A principios del año 3 (periodo que cubre desde el 1 de marzo de 2021 hasta 28 de febrero de 2022) CBRE ha contemplado la reforma integral del edificio de oficinas y acciones de pre-comercialización (1 año). Igualmente se ha considerado que, al mismo tiempo, se instala un nuevo inquilino en el local liberado en el edificio Colon 1 (renta aproximada de 1,165 millones de euros anuales).

- Princesa, 41: el actual arrendatario abandonará el activo en septiembre de 2019, momento en el cual finalizará el contrato que se tiene con él para el posterior arrendamiento del activo a otros dos operadores de primer nivel. A fecha de este Documento Informativo, Assets I ya ha firmado un contrato con uno de esos operadores, y se encuentra negociando las condiciones arrendaticias con el segundo. En este caso, los gastos estimados necesarios para llevar a cabo la reforma integral planteada ascienden a 500.000 euros. Se han tenido en cuenta igualmente las condiciones contractuales pre-negociadas con los dos inquilinos con los que se encuentra negociando Assets I.

- Gran Vía, 20: aunque su actual Arrendatario, "El Corte Ingles", cuenta con posibilidad de ruptura del contrato cada cuatro años, se ha asumido el cumplimiento de dicho contrato, es decir, hasta el 2 de agosto de 2038, y a partir de entonces CBRE ha asumido que o bien se renegociará la renta a niveles de mercado o bien se alquilará a un tercer operador de similares características a renta de mercado.

- Triana 33: la valoración se ha realizado por el método de capitalización de rentas apoyándose en el método de comparación.

  Para el método de capitalización, dado que el inmueble se encuentra desocupado actualmente, CBRE ha aplicado un subtipo de capitalización denominado "hardcore", que tiene en cuenta el periodo de vacío necesario para realizar las obras y comercializar el inmueble y una vez transcurrido ese periodo, CBRE considera que entrará un inquilino a renta de mercado (establecida en 297.795 euros/año), capitalizando dicha renta a perpetuidad. La equivalent yield estimada representa la rentabilidad media del proyecto, considerando el periodo de vacío y el posterior arrendamiento.

  El valor resultante se compara con las operaciones y ofertas en la zona que CBRE ha analizado y ha situado entre los 3.600 euros/m2 y los 7.000 euros/m2. Atendiendo al tamaño del inmueble, su ubicación, su distribución, su estado de conservación y otras variables CBRE ha asignado finalmente un valor de mercado de 5.000.000 euros a este inmueble.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

En este apartado es necesario considerar la disparidad existente entre los diferentes activos de Assets I y las características específicas de cada activo descrito en el apartado anterior:

- Princesa, 41, Madrid: En este caso el actual arrendatario desocupará el local comercial el 30 de septiembre 2019. La reforma integral que se ha presupuestado para dejar el activo diáfano para los siguientes operadores asciende a 500.000 euros.

- Gran Vía, 20, Bilbao: el contrato de arrendamiento actual tiene una duración de 20 años. Si bien el actual arrendatario es El Corte Inglés, éste comparte su espacio comercial con otros dos operadores de primer nivel. El coste de puesta en funcionamiento a incurrir en el futuro en caso de no prorrogarse el contrato actualmente en vigor (o en el caso de que se cancelase anticipadamente) es el coste habitual para espacios comerciales de su tamaño cuando quedan vacíos y hay que llevar a cabo una reforma para su entrega al siguiente operador (pintura, revisión de instalaciones, reparaciones varias, etc.).

- Colón 1, Valencia: En este caso la mencionada reforma integral se llevará a cabo a partir del marzo de 2021 para los 1.735 metros cuadrados que se ha acordado que el arrendatario actual desocupará en fecha 28 de febrero de 2021. La Sociedad ha estimado que la reforma del mencionado espacio supondrá 400.000 euros.

- Colón, 7, Valencia: Se ha acordado con el actual arrendatario del edificio de oficinas (El Corte Inglés) su salida el 28 de febrero de 2021. La Sociedad estima que, entonces, será necesario llevar a cabo una reforma integral que se ha valorado en 1.900.000 euros.

- Triana, 33, Las Palmas: se prevé reformar este activo. Se estima entregar el local al operador seleccionado en 2020 para que pueda abrirse al público a principios de 2020. El coste estimado de la reforma pendiente a fecha del presente Documento Informativo asciende a 700.000 euros.

A estos costes es necesario añadir el tiempo de inactividad del local ("downtime"): Periodo de tiempo comprendido entre el momento en el que el arrendatario actual desaloja el inmueble y el momento en el que se lleva a cabo la entrega del local al nuevo operador.

2.6.3. Información fiscal

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

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Este apartado ha sido redactado sobre la base de la normativa y criterios administrativos en vigor a fecha del presente Documento que, por tanto, pueden verse modificados posteriormente e, incluso, con carácter retroactivo, por lo que es importante que cualquier inversor verifique con sus asesores la existencia de eventuales modificaciones.

Adicionalmente, no se trata de una descripción de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes ni puede considerarse que incluye las consecuencias fiscales para cualquier categoría de inversores. En consecuencia, es imprescindible que los inversores que tengan interés en adquirir acciones de la Sociedad consulten con sus asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**IS**") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley; y (ii) aquellas Sociedades que, aun no siendo Sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En el apartado 2.23.5.1 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de mantenimiento en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en el punto anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un 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% (en adelante, "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

  En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas

Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria que consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

- El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

- A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias Sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.

- Existen reglas especiales para Sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, "ITP-AJD")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas Sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF")

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") con establecimiento permanente (en adelante, "EP").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, "CDI") suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 regula el procedimiento para retener los intereses y dividendos obtenidos por no residentes sin mediación de establecimiento permanente derivados de la emisión de valores negociables, en el reparto de dividendos. De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, éste formulario) recibirán de

inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar a la Administración Tributaria el importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2018).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, por inversores que participen en el capital social de la entidad en, al menos, el 5%, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el

Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

En caso de resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, "IP")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto. No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se restableció la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando, por tanto, exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, volvió a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación.

A este respecto, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado prorrogó para el año 2018, la inaplicación de la mencionada bonificación. Sin embargo, a la fecha de publicación de este Documento Informativo la ausencia de Presupuestos Generales del Estado para 2019 ha imposibilitado la prórroga de la exención por el momento, si bien es previsible que esto ocurra se prorrogue antes de que finalice el ejercicio, y, por lo tanto, sea de aplicación en 2019 No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo, por tanto, recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidas al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("Ley del IP"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen gradual que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad

Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2018 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Con efectos 1 de enero de 2015, los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (véase artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

El lector del presente Documento Informativo debe considerar que lo incluido en el presente artículo se trata de un resumen, pudiendo haber cuestiones específicas no contempladas que se recomendaría consultar con asesores fiscales.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

De acuerdo al Contrato de Inversión suscrito entre los accionistas, INBEST II y la Gestora, los activos inmobiliarios objeto de inversión serán "*principalmente, inmuebles comerciales ubicados en los ejes comerciales más importantes de Madrid, Barcelona o principales ciudades secundarias de España. Estos activos podrán ser inversiones «de primera calidad» o «de valor añadido», que requieran una promoción y gestión especializada, con el fin de arrendar y/o posteriormente vender las unidades finales a terceros*". Está previsto que se puedan captar 200 millones de euros en diversas ampliaciones de capital entre INBEST I, II, III y IV.

Si bien estas inversiones serán principalmente realizadas a través de Assets I y Assets II bajo determinadas circunstancias, INBEST II también puede realizar inversiones directas. Se invertirá un mínimo de 5 millones de euros y un máximo del 15% del volumen de inversión objetivo en un determinado activo.

Los activos se mantienen en arrendamiento hasta la extinción del contrato por alguna de las partes. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizarán las posibles alternativas, y se elegirá a

aquel operador que suponga una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas acorde a la situación del mercado inmobiliario, incluyendo la venta de los activos.

La Sociedad y el resto de socios de Assets I y Assets II, junto con la Gestora han acordado un periodo de Inversión de 3 años a contar desde la fecha de cierre final. De acuerdo al contrato formalizado la fecha de cierre final: significará el primero de los siguientes acontecimientos que tenga lugar: (i) la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo por un importe equivalente a 200 millones de euros; o (ii) veinticuatro (24) meses desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial), con independencia de los compromisos finalmente obtenidos de los Accionistas. La Sociedad ha estimado que la fecha de cierre final se produzca aproximadamente hacia el 31 de diciembre de 2019 (pudiendo ser en cualquier momento hasta el 8 de febrero de 2020 si no se obtiene previamente el desembolso total de los compromisos de inversión). Adicionalmente, se ha acordado que el periodo entre la inversión y la posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 10 años aproximadamente desde el inicio de actividades de la Sociedad (esto es, el 8 de febrero de 2028, aproximadamente).

Asimismo, se ha acordado para los accionistas de INBEST II un "Retorno Preferente", cantidad equivalente a un interés anual del siete por ciento (7%) (compuesto anualmente y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe del Compromiso de Inversión desembolsado en cada momento y no reembolsado previamente a los accionistas (excluyendo, a efectos de calcular el Retorno Preferente, los importes satisfechos en concepto de Comisión de Éxito, véase apartado 2.6). A efectos del cálculo del Retorno Preferente no se tendrá en cuenta el impacto fiscal que pudiera aplicar a los accionistas de INBEST II, refiriéndose por tanto a rentabilidades brutas.

De acuerdo a los Contrato de Gestión suscritos entre Assets I y Assets II y la Gestora, salvo autorización de los Comités de Inversión de los Socios, la financiación media de los vehículos de inversión no superará, una vez superado el Periodo de Inversión, el sesenta (60%) por ciento calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

Valoración de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, se debe presentar una valoración realizada por un experto independiente, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 1.2 de este Documento Informativo, con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad con fecha de 7 de junio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de las ampliaciones de capital acordadas en las Juntas Generales de Accionistas que se detallan a continuación:

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 18 de enero de 2019 por un importe de 705.000 euros mediante la emisión de 705.000 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 1 de marzo de 2019 por un importe de 2.361.250 euros mediante la emisión de 2.361.250 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital por compensación parcial de créditos acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 9 de abril de 2019 por un importe de 142.500 euros mediante la emisión de 142.500 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital dineraria acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 9 de abril de 2019 por un importe de 5.500 euros mediante la emisión de 5.500 acciones, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas;

- la ampliación de capital dineraria con prima de emisión acordada en la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de 13 de mayo de 2019 por un importe de 362.500 euros mediante la emisión de 1.812.500 acciones de veinte céntimos (0,20€) de euro de valor nominal y una prima de emisión de ochenta céntimos (0,80€) de euro cada una.

De este modo, el precio fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 7 de junio de 2019 como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado es de un (1) euro por acción.

Valoración de los activos inmobiliarios

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de Assets I realizado por CBRE se encuentra en el Anexo V del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

La valoración se ha llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS"), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) "Red Book".

El detalle de los métodos de valoración empleados, así como las conclusiones alcanzadas por CBRE en su informe han sido expuestos en el apartado 2.6.1 de este Documento.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

2.7.1. Estrategia

La Sociedad ha sido constituida con el fin de invertir, principalmente a través de vehículos de inversión como Assets I y Assets II, en una cartera de edificios y locales comerciales situados en las mejores zonas comerciales de las principales ciudades españolas, atendiendo a las oportunidades que se detecten en cada momento.

La captación de fondos de las SOCIMIs inversoras (INBEST I, II, III y IV) se estima que alcanzará los 200.000.000 euros. A la fecha del presente Documento Informativo no está completada. Con el apalancamiento a largo plazo de los vehículos de inversión se intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas, valorando también, en su caso, la posibilidad de utilizar instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés. Al 31 de marzo de 2019 Assets I presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 113.019.248 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Corporativo del 59,59%. Del mencionado importe total, la deuda adherida a los activos de Assets I asciende a 104.077.713 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 54,88% sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. Por su parte, Assets II presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 1.680.000 euros.

2.7.2. Ventajas competitivas del Emisor

Los factores claves del éxito de la Sociedad, corresponden entre otros:

- Formación de un portfolio con activos emblemáticos ubicados en los principales tramos comerciales de ciudades como Madrid, Bilbao y Valencia, convirtiéndose en uno de los players de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido ("value added") ya que son valores muy seguros, cuya exposición a las crisis cíclicas de la economía o el consumo en general es más limitada.

- Estrategia de gestión y comercialización activa basada en la creación de flagships con contratos de arrendamiento a largo plazo con operadores de primer nivel a fin de garantizar altos niveles de ocupación, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido (retorno preferente establecido en el 7%).

- La Gestora cuenta con un equipo con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, especializado en la estructuración de operaciones "value added" en el segmento de retail, tanto en High Street como en Parques de Medianas, mediante la adquisición y gestión de activos en zonas comerciales consolidadas para la creación de flagships y superficies comerciales con arrendatarios de primer nivel, lo que les permite detectar las mejores oportunidades de inversión y maximizar la creación de valor en los inmuebles en gestión.

  Los administradores, tanto de la Sociedad como de los vehículos de inversión, cuentan con una larga y exitosa trayectoria en la gestión de activos e inversiones y con una amplia red de contactos en el sector financiero e inmobiliario.

- La contratación de la Gestora facilita a la Sociedad el acceso y la habilidad para aprovechar oportunidades de inversión que cumplan con la política de inversión de la Sociedad, proporcionando, por lo tanto, ventajas competitivas sobre otros potenciales inversores y gestores inmobiliarios. Además, la Sociedad considera que el marcado conocimiento y reputación de la Gestora en el mercado inmobiliario español permitirán a la Sociedad capitalizar las oportunidades que puedan presentarse.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo INBEST II participa en los siguientes dos vehículos de inversión:

- Assets I con domicilio social en la calle Serrano 57, planta 4ª, de Madrid. Esta sociedad es propietaria de los activos descritos en el apartado 2.6.1 de este Documento informativo. A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad participa en el 6,64% del capital social de este vehículo de inversión.

- Assets II con domicilio social en la calle Serrano 57, planta 4ª, de Madrid. A la fecha del presente Documento Assets II está iniciando su actividad y se encuentra analizando diversas oportunidades de inversión inmobiliaria. El 31 de enero de 2019 Assets II ha formalizado un contrato privado de compraventa de un activo (el Edificio España, situado en Plaza de España -Madrid-), sujeto al cumplimiento de ciertas cláusulas suspensivas. Dicho contrato ha sido descrito en los apartados 2.4.3 y 2.14.2 de este Documento

informativo. A la fecha de este Documento Informativo INBEST II participa en el 20,82% del capital social de este vehículo de inversión.

2.9. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares

El Emisor no tiene dependencia en relación con patentes, marcas, derechos de propiedad intelectual, licencias o similares que afecten a su negocio. Todos los activos propiedad de Assets I cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad. Por su parte, el activo que Assets II ha previsto comprar se encuentra en la actualidad en obras, por lo que se están realizando las oportunas gestiones para conseguir las preceptivas licencias.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…)

La Sociedad generará la práctica totalidad de sus ingresos a partir de los dividendos distribuidos por sus participaciones en Assets I y Assets II, por lo que la explicación de los distintos aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de analizar la diversificación de su negocio se deben trasladar a sus participadas. A la fecha del presente Documento Informativo Assets II está iniciando su actividad, por lo que en este apartado únicamente haremos referencia a Assets I. Adicionalmente, lo expuesto a continuación habrá de interpretarse bajo la parte proporcional que sobre dicha filial le corresponde a INBEST II.

Diversificación geográfica-

La totalidad de los activos de Assets I (y el activo objetivo de Assets II) se encuentran ubicados en España; si bien presentan cierta dispersión geográfica a lo largo del territorio nacional. En concreto, los activos se encuentran localizados en Madrid, Bilbao, Valencia y Las Palmas.

Clientes-

A la fecha de este Documento Informativo el 100% de los ingresos de Assets I proceden de su único inquilino: El Corte Inglés. No obstante, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 de este DIIM, cada activo se encuentra ubicado en una ciudad distinta y, adicionalmente, se han formalizado diversos acuerdos con El Corte Inglés para que éste abandone en el corto y medio plazo algunas de las superficies que actualmente ocupa y así puedan ser arrendadas a nuevos operadores de primer nivel. Adicionalmente, a pesar de la elevada concentración, es necesario considerar la solvencia del mencionado arrendatario. Por último, indicar que en el espacio comercial de Gran Vía 20 (Bilbao), si bien el actual arrendatario es El Corte Inglés, éste comparte su espacio comercial con otros dos operadores de primer nivel.

Proveedores / Acreedores-

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 los proveedores se encuentran muy atomizados, siendo los más relevantes los asesores contratados a efectos de la incorporación de la Sociedad al MAB (asesores legales, valoradores independientes, asesor registrado y auditores). En relación con los gastos operativos incurridos cabe destacar los IBIs abonados a la Hacienda Pública y los seguros.

A este respecto, los gastos asociados al Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y Assets I, representaban, del total de "Otros Gastos de Explotación" de Assets I, un 70,80% al 31 de diciembre de 2018 y un 64,93% al 31 de marzo de 2019. En ese sentido es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la "comisión de gestión" y la "comisión de éxito" (esta última aún no devengada), mientras que el resto de comisiones ("comisión de estructuración" y "comisión de inversión") se registran en balance. Véase apartado 2.6 para un detalle completo de todas las comisiones devengadas por la

Gestora hasta la fecha de este Documento Informativo. Véase igualmente los apartados 2.12.1 y 2.13 para un desglose de esas comisiones y cómo las mismas se han registrado en los estados financieros de Assets I al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de marzo de 2019.

En relación a Assets II, a la fecha del presente Documento no se ha registrado comisión alguna derivada del Contrato de Gestión suscrito entre INREP y Assets II en sus estados financieros. Véase igualmente el apartado 2.6 para mayor información sobre el funcionamiento de cada comisión.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los activos inmobiliarios de Assets I tienen el certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año.

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017 (que corresponden al periodo comprendido entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017) (sin auditar al no tener prácticamente actividad), junto con la información financiera relativa a las cuentas anuales del ejercicio 2018 auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo.

Dicha información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo al marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que es el establecido en el Código de Comercio y resto de legislación mercantil, Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Información financiera de los ejercicios 2018 y 2017

En el presente apartado se incorpora un resumen de la información financiera de los ejercicios 2017 (ni auditado ni revisado) y 2018 (auditado) tanto para la Sociedad como para los vehículos de inversión.

INBEST II

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
ACTIVO NO CORRIENTE	**375**	**3.250.375**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	375	3.250.375
ACTIVO CORRIENTE	**247.719**	**958.739**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	658	13.266
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	172.664
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	247.061	772.809
TOTAL ACTIVO	**248.094**	**4.209.114**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El saldo que se observa en este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 corresponde a la participación que INBEST II ostenta en Assets I.

b) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El epígrafe recoge principalmente una línea de crédito que la Sociedad ha formalizado en agosto de 2018 con Assets I por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. No obstante, lo expuesto, Assets I podrá cancelar el crédito total o parcialmente en cualquier momento, mediante el pago a INBEST II de la totalidad o parte del saldo que presente en ese momento la cuenta corriente mediante la que se instrumenta el mismo. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de este epígrafe ascendía a 772.809 euros y correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
PATRIMONIO NETO	**8.775**	**3.528.221**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	15.000	3.570.000
Reservas	-	(5.424)
Otras aportaciones de socios	-	1.000
Resultado negativo de ejercicios anteriores	-	(6.225)
Resultado del ejercicio	(6.225)	(31.130)
PASIVO CORRIENTE	**239.319**	**680.893**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	239.319	663.816
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	17.077
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**248.094**	**4.209.114**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

d) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad es de 3.570.000 euros y está representado por 3.570.000 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.

e) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2018 este epígrafe recoge deudas que la Sociedad tiene con sus inversores. El detalle de las mismas es el siguiente:

- Javier Torres Manzanares: con fecha 2 de agosto de 2018 la Sociedad suscribió dos contratos de préstamo con el mencionado inversor. Un primer préstamo por importe de 50.000 de euros y un segundo préstamo de 120.000 euros. Los prestamos devengan un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento, incluyendo intereses devengados y no vencidos pendientes. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 2,8 miles de euros. El contrato de préstamo no capitalizable, fue amortizado el día 2 de junio de 2019.

- Enrique Grasset Giménez-Arnau: con fecha 1 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con dicho inversor por un importe de 30.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento.

- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia: con fecha 5 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 300.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. Dicho préstamo fue amortizado con fecha 2 de junio de 2019. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 1 mil euros.

- Manuel Guerrero Guerrero: con fecha 18 de diciembre de 2018, Manuel Guerrero Guerrero realizó un desembolso por un importe de 160.000 euros. Dicho importe es parte de la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de

Accionistas del día 18 de enero de 2019 por un importe total de 705.000 euros, mediante la emisión de 705.000 acciones nuevas de valor nominal un (1) euro cada una de ellas. El resto de la ampliación (545.000 euros) fue desembolsada en el ejercicio 2019. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 21 de enero de 2019.

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

El vencimiento de los anteriores préstamos era según los contratos el 2 de marzo de 2019 (posteriormente prorrogado al 2 de junio de 2019). Adicionalmente, con posterioridad, se ha procedido a firmar las correspondientes adendas, por las cuales se establecen sucesivas prórrogas por periodos quincenales, hasta el 31 de diciembre de 2019.

Posteriormente, con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores propusieron la capitalización de los créditos por importe de 142.500 euros, cuya aprobación tuvo lugar el 9 de abril de 2019 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de mayo de 2019, por lo tanto, no tiene impacto en el cierre del ejercicio 2018:

- Javier Torres Manzanares por importe de 30.000 euros.
- Enrique Grasset Giménez-Arnau por importe de 7.500 euros.
- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia por importe de 75.000 euros.
- Fernando Trevijano Grasset por importe de 30.000 euros (relacionado con el préstamo formalizado con este inversor el 4 de enero de 2019, véase apartado 2.13 de este Documento).

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2017 las cuentas a pagar con empresas del grupo y vinculadas recogen 3.319 euros por un préstamo otorgado por Inbest Prime I Inmuebles, S.L. y 236.000 euros procedentes de préstamos con partes vinculadas que habían sido cancelados a principios del ejercicio 2018.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	2017(*)	2018(**)
Otros ingresos de explotación	**-**	**12.000**
Otros gastos de explotación	**(6.225)**	**(39.829)**
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(6.225)**	**(27.829)**
RESULTADO FINANCIERO	-	**(3.301)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(6.225)**	**(31.130)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(6.225)**	**(31.130)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

f) Otros ingresos de explotación

El 1 de octubre de 2018 INBEST II ha suscrito un contrato de asesoramiento inmobiliario con Assets I por un importe anual de 24.000 euros con vencimiento indefinido. El objeto de dicho

contrato consiste, entre otras funciones, en el análisis y aprobación de las inversiones, contratos de arrendamiento y contratos de financiación propuestos por la Gestora. Adicionalmente, el 31 de enero de 2019 INBEST II ha formalizado el mismo contrato con Assets II. Dado que el primer Comité de Inversión tuvo lugar a mediados de 2018 sólo se ha registrado la parte proporcional (medio año) de dicho gasto.

g) Otros gastos de explotación

Este epígrafe recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.)

h) Resultado financiero

Este epígrafe recoge ingresos financieros por 1.407 euros con Assets I por la financiación mencionada en el apartado b) descrito anteriormente, así como gastos financieros por 4.708 euros derivados de los contratos de financiación con los inversores que la Sociedad ha tenido durante el ejercicio y que se mencionan en el apartado e) descrito anteriormente.

ASSETS I

Este vehículo de inversión fue constituido con fecha 26 de octubre de 2017.

A continuación, se muestra la información financiera correspondiente a los ejercicios 2017 (ni auditado ni revisado) y 2018 (auditado). Las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2018 junto con el informe de auditoría de 2018 se encuentran incluidas en el Anexo III.

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
ACTIVO NO CORRIENTE	-	**120.025.725**
Inversiones inmobiliarias	-	119.222.643
Inversiones financieras a largo plazo	-	620.082
Instrumentos financieros derivados	-	183.000
ACTIVO CORRIENTE	**3.000**	**2.257.696**
Créditos con empresas del grupo a corto plazo	-	10.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	547.431
Periodificaciones a corto plazo	-	882.947
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000	817.318
TOTAL ACTIVO	**3.000**	**122.283.421**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

a) Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad formalizó la adquisición de los siguientes activos inmobiliarios descritos en el presente Documento Informativo por un importe de 98.000.000 euros (sin incluir costes de adquisición):

- Princesa 41: 23.000.000 euros
- Gran Vía 20: 70.000.000 euros

- Triana 33: 5.000.000 euros

Adicionalmente, este epígrafe recoge un pago anticipado a través de un contrato de arras por importe de 19.000.000 euros, firmado por la Sociedad sobre la superficie comercial de Colón 1 y Colón 7. La compraventa de este último activo se formalizó el 28 de febrero de 2019.

b) Inversiones financieras a largo plazo

Este importe contiene 620.000 euros en concepto de fianzas por los activos inmobiliarios Princesa 41 y Gran Vía 20.

c) *Instrumentos financieros derivados*
Este epígrafe incluye 183.000 euros correspondientes al derivado de tipo de interés que Assets I ha formalizado con la entidad financiera con la que se ha financiado la compraventa de Princesa 41 y Gran Vía 20 (Caixabank).

d) Créditos con empresas del grupo a corto plazo
Recoge el importe de un crédito con INBEST IV correspondiente al contrato de cash-pooling formalizado con dicha sociedad.

e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La cuenta recoge principalmente los importes a cobrar con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2018 por el Impuesto de Valor Añadido.

f) Periodificaciones a corto plazo

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance.

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

De acuerdo al contrato de crédito con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad con Caixabank, la misma está obligada a mantener parte de su efectivo como Fondo de Reserva de Servicio de la Deuda (FRSD) y no disponer del mismo. Al 31 de diciembre de 2018, la caja destinada al FRSD asciende a 339.750 euros (0 euros en 2017).

El resto del importe registrado en dicho epígrafe, correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2017(*)	31/12/2018(**)
PATRIMONIO NETO	**3.000**	**48.667.420**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	3.000	9.963.400
Prima de emisión	-	39.853.600
Reservas	-	(1.140.370)
Resultado del ejercicio	-	(9.210)
PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**52.128.287**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	51.508.287
Otros pasivos financieros	-	620.000
PASIVO CORRIENTE	**-**	**21.487.714**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	12.444.569
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	7.059.580
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.983.565
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	-	*1.845.346*
Otros acreedores	-	*138.219*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**3.000**	**122.283.421**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

h) Capital y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2018, tras diversas ampliaciones de capital que tuvieron lugar durante el ejercicio 2018 (descritas en las cuentas anuales del ejercicio 2018 adjuntas en el Anexo III de este Documento Informativo) el capital social de la Sociedad es de 9.963.400 euros con una prima de emisión de 39.853.600 euros y está representado por 9.963.400 acciones con un valor nominal de un (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 que participan en el capital social de Assets I en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

2018

Socios	% derechos de voto atribuidos a las participaciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %o
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	29,45%	-	29,45%
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	6,53%	-	6,53%
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	19,54%	-	19,54%
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	44,48%	-	44,48%
			100%

2017

Socios	% derechos de voto atribuidos a las participaciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %o
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	25,00%	-	25,00%
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	12,50%	-	12,50%
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	12,50%	-	12,50%
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	50,00%	-	50,00%
			100%

i) Reservas

El epígrafe "Reservas" comprende el importe correspondiente a la comisión de inversión a entregar a la Gestora. Véase subepígrafe "p" de este mismo apartado para mayor detalle.

j) Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

Cifras en euros	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Vencimiento
Préstamo Caixabank	48.071.279	903.054	02/08/2027
Préstamo Bankinter	3.437.008	4.958	05/09/2026
Póliza de crédito Bankinter	-	999.542	18/06/2019
Póliza de crédito Banco Santander	-	10.537.015	22/02/2019
	51.508.287	**12.444.569**	

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito es la siguiente:

- El 2 de agosto de 2018 Assets I suscribió con Caixabank un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de los activos de Princesa 41 (Madrid) y Gran Vía 20 (Bilbao). El importe pendiente al 31 de diciembre de 2018 asciende a 49.750.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 69.718 euros. Se valora a coste amortizado, siendo los gastos de formalización asociados de 845.385 euros al 31 de diciembre de 2018. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.
  Con fecha 2 de agosto de 2018 y dentro del marco del préstamo hipotecario suscrito con Caixabank Assets I firmó un contrato de derivado Cap de tipo de interés con la misma entidad. Los principales datos asociados al mismo son los siguientes:

Contratación	Vencimiento	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable	Nocional en euros
02/08/2018	01/03/2023	1,25%	Euribor 3M	25.000.000

El valor razonable del instrumento financiero derivado no difiere de forma significativa de la prima satisfecha por Assets I en su contratación, razón por que no se ha registrado ningún impacto en relación a la misma al 31 de diciembre de 2018.

- El 5 de septiembre de 2018, Assets I suscribió con Bankinter un préstamo hipotecario destinado a la adquisición del edificio de Triana 33 (Las Palmas). El importe pendiente al 31 de diciembre de 2018 asciende a 3.500.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 4.958 euros. Se valora a coste amortizado, siendo los gastos de formalización de 62.992 euros al 31 de diciembre de 2018. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%.

- El 18 de junio de 2018 Assets I suscribió una póliza de crédito con Bankinter por 1.000.000 de euros. El vencimiento de la póliza el 18 de junio de 2019 (si bien se prevé renovar la póliza antes de dicha fecha). Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,5% y tiene como finalidad financiar el pago del contrato de arras firmado por la Sociedad para la adquisición del inmueble de la calle Colón en Valencia. La póliza no cuenta con gastos de formalización asociados.

- El 22 de noviembre de 2018, Assets I suscribió una póliza de crédito con Banco Santander por importe de 10.560.000 euros. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 2% y tiene como finalidad financiar el pago del contrato de arras firmado por la Sociedad para la adquisición del inmueble de Colón en Valencia. Se valora a coste amortizado, siendo los gastos de formalización asociados de 45.866 euros al 31 de diciembre de 2018.
  Esta póliza fue utilizada como financiación puente para la adquisición del inmueble de Colón e incluía una cláusula de finalización anticipada sujeta a la adquisición del citado inmueble, por lo que la fecha del presente Documento Informativo la póliza se encuentra cancelada.
  En sustitución de la financiación anterior, con fecha 28 de febrero de 2019, Assets I ha suscrito con Banco Santander un préstamo hipotecario por 53.350.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

Ratios financieros:

Los acuerdos de financiación de la Sociedad con Caixabank y Banco Santander están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros.

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1,20x

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.

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

De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2018, Assets I cumplía con todos los ratios del Contrato con Caixabank al 31 de diciembre de 2018 (el contrato con Banco Santander no entró en vigor hasta 2019). Asimismo, la previsión de su Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): La Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, como mínimo, un 1,20x. El ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad, puestos en relación con la última con la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles titularidad de la Sociedad. Este ratio debe alcanzar como máximo el 65% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

- Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto del mismo. El ratio debe alcanzar como máximo el 70% durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

k) Otros pasivos financieros

El importe recoge las fianzas recibidas relativas a los activos Princesa, 41 (Madrid) y Gran Vía, 20 (Bilbao).

l) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El detalle del mencionado epígrafe es el siguiente:

Cifras en euros	Deudas con empresas del grupo a corto plazo
INBEST I	3.523.444
INBEST II	171.140
INBEST III	3.364.996
TOTAL	**7.059.580**

El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó sendas líneas de crédito con INBEST I, INBEST II e INBEST III. El importe total de las mismas asciende a 10.000.000 euros cada una. A 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de una cantidad total de 7.059.580 euros. El contrato establece como vencimiento el 31 de diciembre de 2028; si bien el saldo dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por las sociedades acreedoras. Estas líneas de crédito devengan un tipo de interés del 2% anual. Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2018 ascienden, respectivamente, a 13.444 euros, 1.140 euros y 17.996 euros.

m) Proveedores, empresas del grupo y asociadas

El epígrafe incluye, principalmente, 1.816.306 euros con la Gestora INREP y corresponde a la cuenta por pagar que Assets I tiene con INREP en virtud del Contrato de Gestión suscrito entre las partes (véase apartado "p" en la cuenta de pérdidas y ganancias de Assets I, más adelante en este Documento, donde describimos las comisiones que se han registrado en 2018).

Adicionalmente, el epígrafe contiene el importe pendiente de pago (29 miles de euros) correspondiente a las comisiones que INBEST I, II, III y IV perciben en concepto de asesoramiento inmobiliario (véase punto "p" más adelante en este apartado del Documento Informativo).

n) Otros acreedores

El epígrafe incluye 121 miles de euros en cuentas a pagar derivadas de la operativa comercial de Assets I y 17 miles de euros en cuentas a pagar por impuestos.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	2017(*)	2018(**)
Otros ingresos de explotación	-	1.448.958
Gastos de personal		(42.831)
Otros gastos de explotación	-	(757.737)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	(155.183)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**-**	**493.207**
RESULTADO FINANCIERO	**-**	**(502.417)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-**	**(9.210)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-**	**(9.210)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

o) Otros ingresos de explotación

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registra los ingresos generados por los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con El Corte Inglés, teniendo en cuenta que la adquisición de los activos se ha producido en agosto de 2018.

p) Otros gastos de explotación

Este epígrafe recoge 536.743 euros en concepto de comisión de gestión a favor de la Gestora con origen en el contrato de gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 firmado entre las partes. De acuerdo al mencionado contrato INREP percibirá una comisión de gestión como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones equivalente al 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las inversiones desinvertidas. Dado que los activos se han adquirido en agosto de 2018 el importe registrado corresponde a los últimos meses del ejercicio.

Adicionalmente recoge un importe total de 48.000 euros con INBEST I, II, III y IV (a razón de 12.000 euros cada uno) correspondiente a los honorarios en concepto de asesoramiento inmobiliario realizado por los Comités de Inversión de los mencionados socios. El importe anual de los mencionados honorarios se ha establecido en 48.000 euros mediante el contrato firmado el 1 de octubre de 2018. No obstante, dado que el primer Comité de Inversión tuvo lugar a mediados de 2018, se ha registrado la parte proporcional al mencionado gasto.

El resto del epígrafe se conforma principalmente de gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

Respecto al contrato de gestión firmado con INREP, mencionar que, adicionalmente a la comisión de gestión INREP ha devengado las siguientes comisiones:

- Comisión de Estructuración: La Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión del 0,25% sobre el coste de adquisición de cada inversión efectuada. Al 31 de diciembre de 2018 Assets I ha activado esta comisión como mayor valor del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 253.417 euros.

- Comisión de Inversión: La Gestora percibirá de Assets I como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión (y únicamente durante ese periodo) el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionistas de INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV. La comisión se factura anticipadamente al inicio de cada semestre.
  Durante el ejercicio 2018 Assets I ha registrado 1.124.142 euros dentro del epígrafe de "Otras reservas". En este sentido, el importe registrado es el resultado de multiplicar el Compromiso Total alcanzado en el momento del cálculo de la comisión (100.690.000 euros) por 1,25% y aplicarlo a los días que corresponden, esto es, a partir del 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial).

q) Amortización de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad ha amortizado al 1,25% las construcciones correspondientes a sus inversiones inmobiliarias (los terrenos no se amortizan conforme a la normativa contable en vigor).

r) *Resultado financiero*

Este epígrafe recoge un importe igual a 457.195 euros con las diversas entidades financieras con las que trabaja Assets I (Caixabank, Banco Santander y Bankinter) devengado a raíz de los contratos de financiación expuestos en el punto "j" anterior.

Adicionalmente, recoge 40.222 euros devengados por las deudas con INBEST I, II y III expuestas en el punto "k" anterior y otros gastos menores.

ASSETS II

Con fecha 13 de septiembre de 2018 se constituye Assets II. A continuación, se muestra la información financiera correspondiente al mencionado vehículo de inversión para el ejercicio 2018:

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)
ACTIVO CORRIENTE	**8.180**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.675
TOTAL ACTIVO	**8.180**

(**) auditado

a) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2018, la cuenta recoge los importes a cobrar con la Administración Pública por el Impuesto de Valor Añadido.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de este epígrafe ascendía a 7.675 euros y correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)
PATRIMONIO NETO	**(8.341)**
FONDOS PROPIOS-	
Capital	3.000
Reservas	(586)
Resultado del ejercicio	(10.755)
PASIVO CORRIENTE	**16.521**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.007
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.514
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	*1.525*
Otros acreedores	*4.989*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**8.180**

(**) auditado

c) Capital

La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de un (1) euro cada una. A fecha de constitución, las participaciones sociales fueron totalmente asumidas por INBEST IV. Al 31 de diciembre de 2018, el Capital social de Assets II asciende a los mencionados 3.000 euros. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Socio	% derechos de voto atribuidos a las participaciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %o
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	100%	-	100%
			100%

d) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con INBEST IV una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2028. El importe dispuesto, puede ser reclamado en cualquier momento por INBEST IV, motivo por el que se encuentra clasificado en el corto plazo. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

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

e) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Al 31 de diciembre de 2018, este importe incluye 1.525 euros como cuenta a pagar con la Gestora INREP en relación a la refacturación parcial que ésta realiza a Assets II de los gastos de alquiler de oficinas.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	2018(**)
Gastos de personal	(5.545)
Otros gastos de explotación	(5.201)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(10.746)**
RESULTADO FINANCIERO	**(9)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(10.775)**
Impuestos sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(10.755)**

(**) auditado

f) Gastos de personal

Este epígrafe recoge 5.545 euros por el gasto de personal relacionado con el empleado de Assets II: empleado que realiza funciones administrativas, principalmente.

g) Otros gastos de explotación

Incluye principalmente honorarios por servicios profesionales (asesores, notarios, etc.).

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2018 (véase Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 9 de abril de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 no fueron sometidas a auditoría de cuentas ni a revisión limitada.

Las cuentas anuales de Assets I del ejercicio 2018 (véase Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 4 de junio de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 no fueron sometidas a auditoría de cuentas ni a revisión limitada.

Las cuentas anuales de Assets II del ejercicio 2018 (véase Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 4 de junio de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. Los estatutos sociales establecen la política de dividendos con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

En relación con lo anterior, el artículo 24 de los Estatutos establece lo siguiente:

> *ARTÍCULO 24º. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CONDICIONES ESPECIALES DE TRIBUTACIÓN DE LOS ACCIONISTAS.*
>
> *a) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, constituirá el beneficio líquido de la Sociedad el remanente de los ingresos de la misma, una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, máquinas, enseres y demás bienes que constituyan el activo social.*
>
> *b) La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMIs y, entre otros, en su artículo 6, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y estatutaria, en su caso, y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El órgano de administración o la Junta General de accionistas podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable.*
>
> *c) En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*
>
> *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre*

sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Órgano de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra como el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización seria el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: 100 x 19% = 19
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19
Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
Efecto sobre la Sociedad: I — GISge — GISi = 19 — 19 — 0= 0

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: 100 x 19% = 19
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19-1-(19 x0,1)/((1-0,1))=21,1119
Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISI"): 21,11 x 10% = 2,11
Efecto sobre la Sociedad: I — GISge — GIS' = 21,11 — 19 — 2,11= 0

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá, previa notificación, retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el Artículo 8 de estos estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en este apartado c).

Las reglas aplicables en el presente Artículo serán aplicables con respecto a la distribución de rentas análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incursa en procedimiento alguno legal, fiscal o de arbitraje que pueda tener un impacto significativo sobre la misma.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

La información financiera de la Sociedad y de los vehículos de inversión Assets I y Assets II para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 incluida en este apartado, ha sido elaborada a partir de los estados financieros intermedios preparados por la Gestora y aprobada por los Administradores de la Sociedad.

La cuenta de pérdidas y ganancias se ha analizado junto a los valores comparables a la misma fecha del ejercicio 2018, que no han sido ni auditados ni revisados.

INBEST II

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	**3.250.375**	**6.850.375**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.250.375	6.850.375
ACTIVO CORRIENTE	**958.739**	**985.511**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.266	7.492
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	172.664	171.828
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	772.809	806.191
TOTAL ACTIVO	**4.209.114**	**7.835.886**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

a) *Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

En marzo de 2019 Assets I ha llevado una ampliación de capital que ha sido suscrita parcialmente por INBEST II por 1.900.000 euros. Adicionalmente, en marzo de 2019, Assets II ha realizado una ampliación de capital que ha sido suscrita parcialmente por INBEST II en 1.700.000 euros.

b) *Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

El epígrafe recoge una línea de crédito que la Sociedad formalizó en agosto de 2018 con Assets I por importe de hasta de 10.000.000€ y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. La cifra mostrada refleja el importe dispuesto en cada momento junto con los intereses devengados y no pagados a cada fecha.

c) *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

Al 31 de marzo de 2019 el saldo de este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería de libre disposición.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
PATRIMONIO NETO	**3.528.221**	**6.587.427**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	3.570.000	6.636.250
Reservas	(5.424)	(8.130)
Otras aportaciones de socios	1.000	1.000
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(6.225)	(37.355)
Resultado del ejercicio	(31.130)	(4.338)
PASIVO CORRIENTE	**680.893**	**1.248.459**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	663.816	1.243.163
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.077	5.296
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**4.209.114**	**7.835.886**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

d) *Fondos Propios*

Durante los primeros meses del ejercicio 2019 la Sociedad ha realizado diversas ampliaciones de capital, lo que ha llevado consigo el correspondiente incremento en los fondos propios de la Sociedad (véase apartado 2.4.2 de este Documento Informativo para mayor desglose de las ampliaciones de capital que han tenido lugar durante el ejercicio).

e) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

Al 31 de marzo de 2019 el saldo de este epígrafe ha aumentado ya que la Sociedad ha formalizado préstamos con accionistas adicionales a los que se han descrito en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. En concreto, al 31 de marzo de 2019 las deudas que conforman este epígrafe son las siguientes:

- Javier Torres Manzanares: con fecha 2 de agosto de 2018 la Sociedad suscribió dos contratos de préstamo con el mencionado inversor. Un primer préstamo no capitalizable por importe de 50.000 de euros y un segundo préstamo capitalizable de 120.000 euros. Los prestamos devengan un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento, incluyendo intereses devengados y no vencidos pendientes. (Véase apartado 2.12.1 de este Documento). Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 4 miles de euros. El contrato de préstamo no capitalizable, fue amortizado el día 2 de junio de 2019.

- Enrique Grasset Giménez-Arnau: con fecha 1 de diciembre de 2018 la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con dicho inversor por un importe de 30.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al

vencimiento. (Véase apartado 2.12.1 de este Documento). No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia: con fecha 5 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 300.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. (Véase apartado 2.12.1 de este Documento). Dicho préstamo fue amortizado con fecha 2 de junio de 2019. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 4 miles de euros.

- Fernando Trevijano Grasset: con fecha 4 de enero de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 120.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 1 mil euros. No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

- Mariano Riestra Mañeru: con fecha 12 de febrero de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por importe de 78.750 euros, con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5%. anual pagadero al vencimiento.

- Jaume Sanpera Izoard: con fecha 20 de febrero de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 135.000 euros con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento. No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

- Tradium Invest: con fecha 27 de febrero de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 281.250 euros con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 1 miles de euros.

- Grupo Jaraga: con fecha 7 de marzo de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 112.500 euros con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% pagadero al vencimiento. No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

El vencimiento de los contratos de préstamo con los inversores Javier Torres Manzanares, Enrique Grasset Giménez-Arnau, José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia, Fernando Trevijano Grasset era el 2 de marzo de 2019 (prorrogados posteriormente hasta el 2 de junio de 2019). Adicionalmente, con posterioridad, se ha procedido a firmar las correspondientes adendas para todos los contratos de préstamos (los que quedaron vigentes a 2 de junio de 2019), por las cuales se establecen sucesivas prórrogas por periodos quincenales hasta el 31 de diciembre de 2019.

Posteriormente, con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores propusieron la capitalización de los créditos por importe de 142.500 euros, cuya aprobación tuvo lugar el 9 de abril de 2019 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de mayo de 2019, por lo tanto, no tiene impacto en el cierre de marzo 2019:

- Javier Torres Manzanares por importe de 30.000 euros.
- Enrique Grasset Giménez-Arnau por importe de 7.500 euros.

- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia por importe de 75.000 euros.
- Fernando Trevijano Grasset por importe de 30.000 euros.

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

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/03/2018(*)	31/03/2019(*)
Otros ingresos de explotación	-	6.000
Otros gastos de explotación	(1.597)	(3.136)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(1.597)**	**2.864**
RESULTADO FINANCIERO	**-**	**(7.202)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(1.597)**	**(4.338)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(1.597)**	**(4.338)**

(*) ni auditado ni revisado

f) Otros ingresos de explotación

A 31 de marzo de 2019 este apartado incluye la remuneración de los contratos de asesoramiento inmobiliario descritos en el apartado 2.12.1 de este documento Informativo.

g) Otros gastos de explotación

Este gasto procede prácticamente de los honorarios percibidos por servicios profesionales. En el ejercicio 2019 aumenta, principalmente, por el gasto correspondiente a la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad.

h) Resultado financiero

Dado que los préstamos formalizados con los accionistas se suscribieron a partir de marzo de 2018, el gasto financiero durante los tres primeros meses de dicho ejercicio fue nulo, mientras que en 2019 el epígrafe registra los intereses devengados correspondientes a los tres primeros meses del ejercicio (9.123 euros). Igualmente, el importe incluye los ingresos financieros (1.921 euros) derivados del crédito que la Sociedad tiene concedido a Assets I.

ASSETS I

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	**120.025.725**	**194.404.923**
Inversiones Inmobiliarias	119.222.643	192.999.109
Inversiones financieras a largo plazo	620.082	1.220.082
Instrumentos financieros derivados	183.000	185.732
ACTIVO CORRIENTE	**2.257.696**	**3.972.890**
Créditos con empresas del grupo a corto plazo	10.000	10.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	547.431	1.969.767
Periodificaciones a corto plazo	882.947	836.708
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	817.318	1.156.415
TOTAL ACTIVO	**122.283.421**	**198.377.813**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

a) Inversiones inmobiliarias

El 28 de febrero de 2019, se formalizó la compraventa de la superficie comercial de Colón 1 y Colón 7, por lo cual la Sociedad registro un importe de 71 millones de euros adicional a los 19 millones de euros que había registrado al cierre del ejercicio 2018 tras la formalización del contrato de arras.

Al 31 de marzo de 2019, los activos registrados en los estados financieros de la Sociedad son los siguientes (sin incluir costes de adquisición ni amortización):

- Princesa 41: 23.000.000 euros
- Gran Vía 20: 70.000.000 euros
- Triana 33: 5.000.000 euros
- Colón 1 y 7: 91.000.000 euros

Tal y como se indica en el apartado "o", se ha capitalizado un importe de 291.185 euros relativos a las comisiones de estructura.

b) Inversiones financieras a largo plazo

Al 31 de marzo de 2019 epígrafe recoge, principalmente, las fianzas entregadas por sus activos inmobiliarios (620.000 euros por Princesa 41 y Gran Vía 20 y 600.000 euros adicionales formalizados en 2019 por Colón 1 y 7)

c) Instrumentos financieros derivados

Este epígrafe corresponde al derivado Cap de tipo de interés que Assets I formalizó el 2 de agosto de 2018 con Caixabank y que ha sido explicado en el apartado 2.12.1. Los principales datos asociados al mismo son los siguientes:

Contratación	Vencimiento	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable	Nocional en euros
02/08/2018	01/03/2023	1,25%	Euribor 3M	25.000.000

d) Créditos con empresas del grupo a corto plazo

Recoge un crédito con INBEST IV correspondiente al contrato de cash-pooling formalizado con dicha sociedad.

e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La cuenta recoge principalmente los importes a cobrar con la Administración Pública a cierre 31 de marzo de 2019 (635 miles de euros), por el Impuesto de Valor Añadido, fundamentalmente. Adicionalmente recoge un importe de 948 miles de euros relativos a las provisiones de fondos relacionadas con la compraventa de Colón 1 y 7 (Valencia). El resto de la cuenta se corresponde con las cuentas por cobrar derivadas de la operativa de la Sociedad.

f) Periodificaciones a corto plazo

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del balance.

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

De acuerdo al contrato de crédito con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad con Caixabank, la misma está obligada a mantener parte de su efectivo como Fondo de Reserva de Servicio de la Deuda (FRSD) y no disponer del mismo. Al 31 de marzo de 2019, la caja destinada al FRSD asciende a 339.750 euros (339.750 euros al 31 de diciembre de 2018).

El importe restante de este epígrafe correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
PATRIMONIO NETO	**48.667.420**	**75.454.555**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	9.963.400	15.503.400
Prima de emisión	39.853.600	62.013.600
Reservas	(1.140.370)	(1.766.096)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(9.210)
Resultado del ejercicio	(9.210)	(287.139)
PASIVO NO CORRIENTE	**52.128.287**	**104.252.698**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	51.508.287	103.032.698
Otros pasivos financieros	620.000	1.220.000
PASIVO CORRIENTE	**21.487.714**	**18.670.560**
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.444.569	9.986.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.059.580	5.883.189
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.983.565	2.800.821
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**122.283.421**	**198.377.813**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

h) Capital y prima de emisión

A 31 de marzo de 2019, tras diversas ampliaciones de capital que tuvieron lugar durante los tres primeros meses del ejercicio el capital social de la Sociedad es de 15.503.400 euros con una prima de emisión de 62.013.600 euros y está representado por 15.503.400 participaciones con un valor nominal de un (1) euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. El detalle de socios de Assets I a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Socios	Número de participaciones	Capital (euros)	Porcentaje sobre el capital
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	4.844.550	4.844.550	31,25%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	1.030.375	1.030.375	6,64%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	2.236.975	2.236.975	14,43%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	7.391.500	7.391.500	47,68%
	15.503.400	**15.503.400**	**100%**

i) Reservas

El epígrafe "reservas" comprende el importe correspondiente a la comisión de inversión a entregar a la Gestora INREP. Véase subepígrafe "o" de este mismo apartado para mayor detalle.

j) Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

Cifras en euros	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Vencimiento
Préstamo Caixabank	47.830.758	965.293	02/08/2027
Préstamo Bankinter	3.438.602	-	05/09/2026
Póliza de crédito Bankinter I	-	1.004.925	18/06/2019
Póliza de crédito Bankinter II	-	7.941.568	27/08/2019
Préstamo Banco Santander	51.763.338	74.764	01/03/2026
	103.032.698	**9.986.550**	

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito es la siguiente:

- El 18 de junio de 2018 Assets I suscribió una póliza de crédito con Bankinter por 1.000.000 euros. El vencimiento de la póliza es el 18 de junio de 2019. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,5% y tiene como finalidad financiar el pago del contrato de arras firmado por la Sociedad para la adquisición del inmueble de la calle Colón en Valencia. La póliza no cuenta con gastos de formalización asociados.
- El 2 de agosto de 2018 Assets I suscribió con Caixabank un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de los activos de Princesa 41 (Madrid) y Gran Vía 20 (Bilbao). El importe pendiente a 31 de marzo de 2019 no ha sido aún reclasificado entre el largo y corto plazo. Los intereses acumulados pendientes de pago al 31 de marzo de 2019 ascienden a 69.455 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.
  El préstamo establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:
  - Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1,20x
  - Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.
  - Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecarios en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 60% para toda la visa del contrato.

- El 5 de septiembre de 2018, Assets I suscribió con Bankinter un préstamo hipotecario con destinado a la adquisición del edificio de Triana 33 (Las Palmas). El importe pendiente a 31 de marzo de 2019 no ha sido aún reclasificado entre el largo y corto plazo. Los intereses acumulados pendientes de pago al 31 de marzo de 2019

ascienden a 4.958 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%.

- El 27 de febrero de 2019 Assets I y Assets II suscriben como cotitulares una póliza de crédito con Bankinter por 8.000.000 euros. El vencimiento de la póliza es el 27 de agosto de 2019. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 2% con una comisión de apertura del 0,50%. La póliza no cuenta con gastos de formalización asociados.

- El 28 de febrero de 2019, Assets I suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander por importe de 53.350.000 euros. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65% y tiene como finalidad financiar la compra del activo en la calle Colón 1 y 7 en Valencia. Se valora a coste amortizado, siendo los gastos de formalización asociados de 1.540.795 euros al 31 de marzo de 2019. Los intereses devengados y no pagados ascienden a 74.762 euros. La amortización del principal se realizará mensualmente, siendo el último pago con fecha 1 de marzo de 2026.
  El préstamo establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

  - Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): La Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, como mínimo, un 1,20x. El ratio se verificará semestralmente.

  - Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad, puestos en relación con la última con la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles titularidad de la Sociedad. Este ratio debe alcanzar como máximo el 65% desde el 31 de diciembrede 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

  - Loan To Value de los Inmuebles (LTV de los Inmuebles): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario, en relación a la última valoración disponible (se debe actualizar anualmente) de los inmuebles objeto del mismo. El ratio debe alcanzar como máximo el 70% durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

- El 20 de mayo de 2019, Assets I y Assets II acuerdan una novación de la póliza de crédito formalizada el 27 de febrero de 2019. Dicha novación amplía el límite del crédito a un importe máximo de 16.000.000 euros y amplía la fecha de vencimiento al 20 de noviembre de 2019, manteniendo el resto de condiciones acordadas inicialmente.

k) Otros pasivos financieros

El movimiento registrado con respecto al cierre de diciembre 2018 corresponde a la fianza recibida relativa a Colón 1 y 7.

l) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

El detalle del mencionado epígrafe es el siguiente:

Cifras en euros	Principal dispuesto	Intereses acumulados a 31 de diciembre de 2018	Intereses devengados hasta marzo 2019	Deudas con empresas del grupo a 31 de marzo de 2019
INBEST I	2.310.000	13.444	9.355	2.332.799
INBEST II	170.000	1.140	688	171.828
INBEST III	3.347.000	17.996	13.566	3.378.562
TOTAL	**5.827.000**	**32.580**	**23.609**	**5.883.189**

El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó sendas líneas de crédito con INBEST I, INBEST II e INBEST III por importe de 10 millones de euros cada una y vencimiento el 31 de diciembre de 2028, si bien el saldo dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por las sociedades acreedoras. Estas líneas de crédito devengan un tipo de interés del 2% anual.

m) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe contiene principalmente, la cuenta por pagar que Assets I tiene con la Gestora INREP por las comisiones de gestión, inversión y reestructuración en virtud del Contrato de Gestión suscrito entre las partes (véase apartado "o" en la cuenta de pérdidas y ganancias de Assets I, más adelante en este Documento, donde describimos las comisiones que se han registrado en los tres primeros meses de 2019).

El detalle de la cuenta por pagar es el siguiente (todos los importes contienen IVA):

Cifras en euros	
Comisión de gestión, segundo semestre 2018	649.459
Comisión de gestión, primer semestre 2019	766.588
Comisión de inversión, primer semestre 2019	755.420
Comisión de estructuración Colón	291.185
	2.462.652

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/03/2018(*)	31/03/2019(*)
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.455.317
Otros ingresos de explotación	-	1.500
Gastos de personal	-	(17.552)
Otros gastos de explotación	(66)	(975.751)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	(254.860)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(66)**	**208.654**
RESULTADO FINANCIERO	**-**	**(495.793)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(66)**	**(287.139)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(66)**	**(287.139)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

n) Importe neto de la cifra de negocios

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad registra los ingresos generados en los tres primeros meses del año por los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con El Corte Inglés en Princesa 41 (Madrid), Gran Vía 20 (Bilbao) y Colón 1 y 7 (Valencia), incluyendo las refacturaciones de los gastos operativos de los inmuebles (IBI principalmente).

o) Otros gastos de explotación

Este epígrafe recoge 633.544 euros en concepto de comisión de gestión a favor de la Gestora INREP con origen en el contrato de gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 firmado entre las partes. La comisión se factura anticipadamente al inicio de cada semestre. De acuerdo al mencionado contrato INREP percibirá una comisión de gestión como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones equivalente al 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las inversiones desinvertidas. El importe corresponde a los 3 primeros meses del ejercicio.

Adicionalmente, recoge un importe total de 24.000 euros con INBEST I, II, III y IV (a razón de 6.000 euros cada uno al trimestre) correspondiente a los honorarios en concepto de asesoramiento inmobiliario realizado por los Comités de Inversión de los mencionados socios en virtud del contrato formalizado el 1 de octubre de 2018. El importe anual de los mencionados honorarios se ha establecido en 6.000 euros cada trimestre con cada socio. El importe contabilizado, corresponde al asesoramiento del primer trimestre.

El resto del epígrafe se conforma principalmente de gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.).

Respecto al contrato de gestión firmado con INREP, mencionar que, adicionalmente a la comisión de gestión que se ha explicado en este epígrafe, INREP ha devengado las siguientes comisiones:

- Comisión de Estructuración: La Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión del 0,25% sobre el coste de adquisición de cada inversión efectuada. Al 31 de marzo de 2019 Assets I ha activado la comisión de estructuración correspondiente a Colón

1 y 7 (incluyendo el coste directo de compraventa más los costes asociados). Assets I ha activado esta comisión de estructuración como mayor valor del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 240 miles de euros (importe sin IVA).

- Comisión de Inversión: La Gestora percibirá de Assets I como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión (y únicamente durante ese periodo) el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionistas de INBEST I, INBEST II, INBEST III e INBEST IV. La comisión se factura anticipadamente al inicio de cada semestre. Durante el primer semestre de 2019 Assets I ha registrado 624.314 euros al 31 de marzo de 2019 dentro del epígrafe de "Otras reservas" (y ha registrado la correspondiente cuenta por pagar de 755 miles de euros tras incluir el IVA en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" –véase apartado "m" anterior).

  En este sentido, el importe registrado es el resultado de multiplicar el Compromiso Total alcanzado en el momento del cálculo de la comisión por 1,25% y aplicarlo a los días correspondientes al primer semestre de 2019. En enero 2019 el Compromiso Total alcanzado ascendía a 100,7 millones de euros.

  Por otro lado, mencionar que, al cierre de marzo 2019 no se había devengado Comisión de Inversión en Assets II. En el momento en que se devengue tras la compraventa de su activo objetivo, el importe de esta comisión se calculará sobre los Compromisos Totales alcanzados en ese momento y se repartirá dicha comisión entre Assets I y Assets II en función de los fondos que haya necesitado cada una para acometer sus respectivas inversiones.

  Finalmente, recordar que, como se ha mencionado previamente en el Documento, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 200 millones de euros; esto es, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 200 millones de euros; si bien a 31 de mayo de 2019 los Compromisos Totales alcanzados ascienden a 127 millones de euros.

p) Amortización de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad ha amortizado al 1,25% las construcciones correspondientes a sus inversiones inmobiliarias (los terrenos no se amortizan conforme a la normativa contable en vigor).

q) Resultado financiero

Este epígrafe recoge principalmente (466.708 euros) el gasto derivado de los contratos de financiación que Assets I ha suscrito con Caixabank, Banco Santander y Bankinter. Los mencionados contratos de financiación se encuentran expuestos en el punto "j" anterior.

Adicionalmente, recoge 29 miles de euros devengados por las deudas con INBEST I, II y III expuestas en el punto "l" anterior y otros gastos menores.

ASSETS II

Balance (Activo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	**-**	**8.147.511**
Inversiones Inmobiliarias	-	8.147.511
ACTIVO CORRIENTE	**8.180**	**1.796.961**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	505	1.688.446
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.675	108.515
TOTAL ACTIVO	**8.180**	**9.944.472**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

a) Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad registra un importe de 8.000.000 euros, relativo al primero de los dos pagos anticipados que se ha realizado en 2019 a fecha de este Documento para la compra de los locales comerciales del edificio Plaza España en Madrid que se han descrito en el apartado 2.6.1. El importe restante se corresponde con adelantos de inmovilizado por importe de 148 miles de euros.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad registra en este epígrafe 1.682 miles de euros derivados de los importes a cobrar con la Administración Pública, por el Impuesto de Valor Añadido, fundamentalmente.

Además, registra la cuenta por cobrar con la Gestora INREP debido al saldo pendiente de cobrar procedente de la refacturación que Assets II realiza a INREP del gasto de personal que tiene el vehículo de inversión, por importe de 6.805 euros.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de marzo de 2019 el saldo de este epígrafe ascendía a 108.515 euros y correspondía íntegramente a tesorería de libre disposición.

Balance (Pasivo)

Cifras en euros	31/12/2018(**)	31/03/2019(*)
PATRIMONIO NETO	**(8.341)**	**8.094.597**
FONDOS PROPIOS-		
Capital	3.000	1.633.000
Prima de emisión	-	6.520.000
Reservas	(586)	(587)
Resultado negativo de ejercicios anteriores	-	(10.755)
Resultado del ejercicio	(10.755)	(47.061)
PASIVO NO CORRIENTE	-	**1.680.000**
Deudas con entidades de crédito	-	1.680.000
PASIVO CORRIENTE	**16.521**	**169.875159.765**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.007	10.048
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.514	159.827
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	*1.525*	*147.512*
Otros acreedores	*4.989*	*12.315*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**8.180**	**9.944.472**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

d) Capital y prima de emisión

La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, las participaciones sociales fueron totalmente asumidas por INBEST IV. Al 31 de marzo de 2019, el capital social de Assets II, tras la ampliación de capital que se ha producido en el ejercicio, asciende a 1.633.000 euros y la prima de emisión a un importe de 6.520.000 euros. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de marzo de 2019 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Socios	Número de participaciones	Capital (euros)	Porcentaje sobre el capital
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	810.000	810.000	49,60%
Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.	340.000	340.000	20,82%
Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.	340.000	340.000	20,82%
Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A.	143.000	143.000	8,76%
	1.633.000	**1.633.000**	**100%**

Al 31 de diciembre de 2018 el 100% del capital pertenecía a INBEST IV.

e) Deudas con entidades de crédito a largo plazo

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo plazo y corto plazo es el siguiente:

Cifras en euros	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Vencimiento
Póliza de crédito Bankinter I	1.680.000	-	30/01/2020
Póliza de crédito Bankinter II	-	-	20/11/2019
	1.680.000	-	

Assets II ha firmado durante los primeros meses del ejercicio 2019 los siguientes contratos de financiación:

- El 30 de enero de 2019, Assets II formalizó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros con vencimiento el 30 de enero de 2020. Devenga un tipo de interés anual del 0% y una comisión de apertura del 2%.

- El 27 de febrero de 2019, Assets I y Assets II suscriben como cotitulares una póliza de crédito con Bankinter junto con Assets I (como deudores solidarios) por importe de 8.000.000 de euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 27 de agosto de 2019 y devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 2% y una comisión de apertura del 0,50% (que ha sido soportada por Assets I).

- El 20 de mayo de 2019, Assets I y Assets II acuerdan una novación de la póliza de crédito formalizada el 27 de febrero de 2019. Dicha novación amplía el límite del crédito a un importe máximo de 16.000.000 euros y amplía la fecha de vencimiento al 20 de noviembre de 2019, manteniendo el resto de condiciones acordadas inicialmente.

- Finalmente, el 20 de mayo de 2019, Assets II formalizó una póliza de crédito adicional con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 20 de mayo de 2020 y devenga un tipo de interés anual del 0%.

Las mencionadas pólizas de crédito fueron solicitadas para hacer frente al pago anticipado que se ha realizado en relación a la compraventa de los locales comerciales de Plaza España. El importe dispuesto a 31 de marzo de 2019 de las mencionadas pólizas asciende a 1.680.000 euros.

f) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con INBEST IV una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2028. El importe dispuesto, puede ser reclamado en cualquier momento por INBEST IV, motivo por el que se encuentra clasificado en el corto plazo. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

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

g) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Al 31 de marzo de 2019, este importe incluye 147.511 euros como cuenta a pagar con Assets I por los gastos en los que esta última ha incurrido durante el proceso de compraventa de los locales comerciales del edificio de Plaza de España.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/03/2018(*)	31/03/2019(**)
Gastos de personal	-	(12.172)
Otros gastos de explotación	-	(5.439)
RESULTADO DE EXPLOTACION	-	**(17.611)**
RESULTADO FINANCIERO	-	**(29.450)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	**(47.061)**
Impuestos sobre beneficios	-	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	**(47.061)**

(*) Assets II no existía a dicha fecha
(**) ni auditado ni revisado

h) *Gastos de personal*

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad registra en el epígrafe "Gastos de personal", los gastos derivados del empleado de la Sociedad; empleado que realiza tareas administrativas, principalmente.

i) Otros gastos de explotación

Este epígrafe recoge gastos asociados a la operativa normal de la Sociedad, como pueden ser gastos por notarios, abogados o procuradores.

j) Resultado financiero

Se incluye en este epígrafe la comisión de apertura relacionada con la póliza formalizada con Bankinter el 30 de enero de 2019 explicada en el apartado "e" anterior. La comisión de apertura de la póliza abierta conjuntamente con Assets I ha sido soportada por esta última.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

2.14.1. Principales inversiones realizadas

Tal y como se ha expuesto anteriormente todas las inversiones en activos inmobiliarios son realizadas a través de vehículos de inversión. La información que se ofrece en este apartado corresponde exclusivamente a Assets I ya que Assets II no ha formalizado a fecha del presente Documento Informativo la compraventa definitiva de ningún activo.

A continuación, se detallan las inversiones realizadas en el ejercicio 2018 por Assets I:

	Euros		
	01/01/2018	Altas	31/12/2018(**)
Coste:			
Terrenos	-	69.955.925	69.955.925
Construcciones	-	30.214.011	30.214.011
Inmovilizado en curso	-	19.207.890	19.207.890
Amortización Acumulada:			
Construcciones	-	(155.183)	(155.183)
Inversiones Inmobiliarias (neto)	**-**	**119.222.643**	**119.222.643**

(**) auditado

2.14.2. Inversiones futuras comprometidas

A la fecha del presente Documento Informativo, Assets I tiene comprometidas las inversiones correspondientes a las reformas integrales que se están realizando durante el ejercicio 2019 en el local comercial de Triana 33 de Las Palmas de Gran Canaria y en la superficie comercial y el edificio de oficinas de la calle Colón 1 y 7 de Valencia. El valor estimado total de las reformas integrales a realizar en estos activos asciende a 700.000 euros y a 2.300.000 euros, respectivamente.

Asimismo, tiene comprometidas inversiones por valor de 500.000 euros en relación con las obras de remodelación que se van a llevar a cabo en Princesa, 41 (Madrid) cuando el actual arrendatario proceda a desocupar las instalaciones.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "**Orden EHA/3050/2004**"), una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de

gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)"

Se considerarán significativas todas aquellas operaciones cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

A continuación, se presentan la cifra de negocios y patrimonio neto de los ejercicios 2017 y 2018 así como del ejercicio de tres meses comprendido desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de marzo de 2019. Asimismo, se presentan a continuación los umbrales que representarían el 1% de cada una de las variables mencionadas:

	Euros		
	2017(*)	**2018(**)**	**31.03.2019(*)**
Importe Neto de la Cifra de Negocio	-	**12.000**	**7.921**
Patrimonio neto (PN)	**8.775**	**3.528.221**	**6.578.427**
1% INCN	-	**120**	**79**
1% PN	**88**	**35.282**	**65.874**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Tal y como se ha detallado en los apartados 2.12.1 y 2.13 la Sociedad ha suscrito varios contratos de financiación con algunos de sus inversores / accionistas.

El detalle de los mencionados préstamos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

- Javier Torres Manzanares: con fecha 2 de agosto de 2018 la Sociedad suscribió dos contratos de préstamo con el mencionado inversor. Un primer préstamo por importe de 50.000 de euros y un segundo préstamo de 120.000 euros. Los prestamos devengan un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento, incluyendo intereses devengados y no vencidos pendientes. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 2,8 miles de euros. El contrato de préstamo no capitalizable, fue amortizado el día 2 de junio de 2019.

- Enrique Grasset Giménez-Arnau: con fecha 1 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con dicho inversor por un importe de 30.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento.

- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia: con fecha 5 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 300.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. Dicho préstamo fue amortizado con fecha 2 de junio de 2019. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 1 mil euros.

- Manuel Guerrero Guerrero: con fecha 18 de diciembre de 2018, Manuel Guerrero Guerrero realizó un desembolso por un importe de 160.000 euros. Dicho importe es parte de la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del día 18 de enero de 2019 por un importe total de 705.000 euros, mediante la emisión de 705.000 acciones nuevas de valor nominal un (1) euro cada una de ellas. El resto de la ampliación (545.000 euros) fue desembolsada en el ejercicio 2019. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 21 de enero de 2019.

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.

El vencimiento de los anteriores préstamos era según los contratos el 2 de marzo de 2019 (posteriormente prorrogado al 2 de junio de 2019). Adicionalmente, con posterioridad, se ha procedido a firmar las correspondientes adendas, por las cuales se establecen sucesivas prórrogas por periodos quincenales, hasta el 31 de diciembre de 2019.

A 31 de marzo de 2019 los préstamos que INBEST II mantiene con sus accionistas son:

- Javier Torres Manzanares: con fecha 2 de agosto de 2018 la Sociedad suscribió dos contratos de préstamo con el mencionado inversor. Un primer préstamo no capitalizable por importe de 50.000 de euros y un segundo préstamo capitalizable de 120.000 euros. Los prestamos devengan un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento, incluyendo intereses devengados y no vencidos pendientes. (Véase apartado 2.12.1 de este Documento). Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 4 miles de euros. El contrato de préstamo no capitalizable, fue amortizado el día 2 de junio de 2019.

- Enrique Grasset Giménez-Arnau: con fecha 1 de diciembre de 2018 la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con dicho inversor por un importe de 30.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. (Véase apartado 2.12.1 de este Documento). No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia: con fecha 5 de diciembre de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 300.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. (Véase apartado 2.12.1 de este Documento). Dicho préstamo fue amortizado con fecha 2 de junio de 2019. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 4 miles de euros.

- Fernando Trevijano Grasset: con fecha 4 de enero de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 120.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual, pagadero al vencimiento. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 1 mil euros.

- Mariano Riestra Mañeru: con fecha 12 de febrero de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por importe de 78.750 euros, con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5%. anual pagadero al vencimiento. No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

- Jaume Sanpera Izoard: con fecha 20 de febrero de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 135.000 euros con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento. No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

- Tradium Invest: con fecha 27 de febrero de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 281.250 euros con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual pagadero al vencimiento. Los intereses devengados y no pagados ascienden a un importe de 1 miles de euros.

- Grupo Jaraga: con fecha 7 de marzo de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo capitalizable con el mencionado inversor por un importe de 112.500 euros con vencimiento 2 de junio de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% pagadero al vencimiento. No existen intereses devengados pendientes de liquidar al cierre de marzo.

El vencimiento de los contratos de préstamo con los inversores Javier Torres Manzanares, Enrique Grasset Giménez-Arnau, José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia, Fernando Trevijano Grasset era el 2 de marzo de 2019 (prorrogados posteriormente hasta el 2 de junio de 2019). Adicionalmente, con posterioridad, se ha procedido a firmar las correspondientes adendas para todos los contratos de préstamos (los que quedaron vigentes a 2 de junio de 2019), por las cuales se establecen sucesivas prórrogas por periodos quincenales hasta el 31 de diciembre de 2019.

Posteriormente, con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores propusieron la capitalización de los créditos por importe de 142.500 euros, cuya aprobación tuvo lugar el 9 de abril de 2019 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de mayo de 2019, por lo tanto, no tiene impacto en el cierre de marzo 2019:

- Javier Torres Manzanares por importe de 30.000 euros.
- Enrique Grasset Giménez-Arnau por importe de 7.500 euros.
- José Luis de Juan-Aracil Elejabeitia por importe de 75.000 euros.
- Fernando Trevijano Grasset por importe de 30.000 euros.

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

Por último, al 31 de diciembre de 2017 las cuentas a pagar con empresas del grupo y vinculadas recogen 3.319 euros por un préstamo otorgado por Inbest Prime I Inmuebles, S.L. y 236.000 euros procedentes de préstamos con partes vinculadas que habían sido cancelados a principios del ejercicio 2018.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Ver apartado a).

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo

INBEST II ha concedido un crédito a su filial Assets I por importe de hasta 10.000.000 euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2019 asciende a 171.140 euros y 171.828 euros, respectivamente. No obstante, lo expuesto, Assets I podrá cancelar el crédito total o parcialmente en cualquier momento, mediante el pago a INBEST II de la totalidad o parte del saldo que presente en ese momento la cuenta corriente mediante la que se instrumenta el mismo. Devenga un tipo de interés del 2% anual.

Todas estas operaciones se han formalizado a precio de mercado. Véase toda la información relativa a estas operaciones en los mencionados apartados de este Documento Informativo.

Adicionalmente, dado que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad es asimismo Presidente del Consejo de Administración de la Gestora y accionista de la misma, se incluyen a continuación todas las comisiones devengadas por la Gestora derivadas de los Contratos de Gestión firmados con Assets I y Assets II a la fecha del presente Documento Informativo (importes sin I.V.A.):

Comisiones (cifras en euros)	Assets I	Assets II
Comisión de estructuración 2018	253.417	-
Comisión de inversión 2018	1.124.142	-
Comisión de gestión 2018 (*)	536.743	-
Comisión de estructuración Colón (2019)	240.649	-
Comisión de inversión primer semestre 2019 (*)	624.314	-
Comisión de gestión primer semestre 2019 (*)	633.544	-
Comisión de éxito	-	-
	3.412.809	**-**

(*) Importes pendientes de liquidación a fecha de este Documento

En relación a Assets II, a la fecha del presente Documento no se ha registrado comisión alguna derivada del Contrato de Gestión.

A este respecto, es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la "comisión de gestión" y la "comisión de éxito" (esta última aún no devengada), mientras que el resto de comisiones ("comisión de estructuración" y "comisión de inversión") se registran en balance. Véanse los apartados 2.12.1 y 2.13 para un desglose de esas comisiones y cómo las mismas se han registrado en los estados financieros de Assets I al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de marzo de 2019.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingreses o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2019 y 2020 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad). Estas

previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por la Gestora y aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 7 de junio de 2019.

Cifras en euros	2019	2020
Ingresos de explotación	36.000	89.767
Otros gastos de explotación	(130.000)	(175.500)
Amortización	(240)	(480)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(94.240)**	**(86.213)**
RESULTADO FINANCIERO	**(248.190)**	**(552.625)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(342.430)**	**(638.838)**

La Sociedad no cuenta, a la fecha del presente Documento Informativo, con inversiones inmobiliarias de manera directa, se trata de una sociedad holding con participaciones en los vehículos de inversión que son los que realizan la actividad propiamente operativa.

Los ingresos de explotación recogen los dividendos repartidos por los vehículos de inversión en cada ejercicio, estimando un reparto del 80% del beneficio del ejercicio y teniendo en cuenta el porcentaje teórico de participación que INBEST II ostentará en cada vehículo de inversión (esto es, el 12,50% de Assets I y el 6,38% de Assets II), no el porcentaje efectivo de participación (esto es, un 6,64% de Assets I y un 20,82% de Assets II a la fecha del presente Documento Informativo). Adicionalmente, se incluye la remuneración de los contratos de asesoramiento inmobiliario descritos en el apartado 2.12.1 de este documento Informativo.

Por su parte, el epígrafe "Otros gastos de explotación" recoge fundamentalmente honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, valoradores, etc.). En el ejercicio 2019 el epígrafe recoge los gastos relacionados con el proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil y a partir de ese momento, los gastos recurrentes de estar incorporado a un mercado regulado.

Finalmente, el apartado "Resultado financiero" recoge el gasto financiero derivado de los contratos de financiación que la Sociedad ha formalizado con sus accionistas y que se han detallado en los apartados 2.12.1 y 2.13 de este Documento Informativo. Dichos contratos vencen el 2 de junio de 2019. A la fecha de este Documento se han firmado adendas a dichos contratos estableciéndose prórrogas tácitas quincenales con un vencimiento máximo hasta el 31 de diciembre de 2019. A este respecto, es necesario indicar que, dado que hasta la fecha del presente Documento Informativo cada una de las cuatro SOCIMIs inversoras ha estado soportando una financiación de parte de sus accionistas con el mismo fin; que es la adquisición de activos a través de Assets I y Assets II, las SOCIMIs inversoras han acordado repartir entre ellas el gasto financiero total derivado de dicha financiación, en función de su porcentaje de participación en dichos vehículos de inversión. Por tanto, este epígrafe recoge el gasto financiero que le corresponde a INBEST II en función de su porcentaje de participación objetivo (12,50% en Assets I y 6,38% en Assets II).

Como se puede observar, para elaborar estas previsiones, la Sociedad parte de los beneficios derivados de los vehículos de inversión. Para ello, ha tenido en cuenta los activos inmobiliarios propiedad de Assets I descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo y la compra de un inmueble adicional durante 2019 en Assets II descrito igualmente en el apartado 2.14.2 anterior.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones realizadas para los vehículos de inversión para los años 2019 y 2020 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad):

Previsiones para Assets I:

Cifras en euros	2019	2020
Ingresos de explotación	6.686.475	7.823.456
Otros gastos de explotación	(2.955.255)	(2.879.492)
Amortización	(1.019.440)	(1.019.440)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**2.711.780**	**3.924.524**
RESULTADO FINANCIERO	**(2.294.108)**	**(2.078.237)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**417.672**	**1.846.287**

Las principales asunciones o hipótesis empleadas en la realización de estas proyecciones son las siguientes:

- El plan de negocio incluye el mantenimiento en cartera de los inmuebles actuales. Los ingresos de explotación para el ejercicio 2019 se han estimado teniendo en cuenta las condiciones de los contratos de arrendamiento descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Se ha estimado que la propiedad situada en Princesa, 41 (Madrid) volverá a generar rentas a partir de abril de 2020 y que el local de Triana, 33 (Las Palmas) comenzará a alquilarse a partir de enero 2020. Asimismo, los ingresos también incluyen la refacturación del IBI, seguros y tasa de basuras, los cuales se repercuten al arrendatario en virtud de las condiciones estipuladas en los correspondientes contratos. El correspondiente gasto ha sido registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación".

- El epígrafe "Otros gastos de explotación" recoge, principalmente, los costes de gestión devengados por la Gestora (INREP) conforme a lo mencionado en el párrafo siguiente. INREP devenga las comisiones preestablecidas contractualmente que han sido descritas en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo. En concreto, las previsiones tanto para 2019 como para 2020 contemplan

  - 2.413.551 euros en concepto de comisión de gestión con INREP: Esta comisión se ha calculado sobre un Coste de Adquisición total estimado de 193 millones de euros.

  - 96.000 euros en concepto de honorarios por el asesoramiento inmobiliario prestado por cada uno de los Comités de Inversión de las SOCIMIS inversoras (a razón de 6.000 euros cada trimestre por SOCIMI, véase apartado 2.12.1 del presente Documento).

  El epígrafe también incluye los gastos de personal, los costes derivados de las operaciones (costes operativos de los activos) y los honorarios por servicios profesionales (auditores y asesores, fundamentalmente).

- Es necesario mencionar que la comisión de inversión no se ha proyectado como un gasto sino como un menor importe en fondos propios, dado que se asimila a una comisión de corretaje. Como se ha mencionado previamente en este Documento, se pretende captar fondos por valor de 200 millones de euros, esto es, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 200 millones de euros; si bien a fecha del presente Documento los Compromisos Totales alcanzados ascienden a 127 millones de euros. En principio, la comisión de inversión proyectada para 2019 y 2020 asciende a 1.300.000 euros. En este sentido, es necesario mencionar que, si bien a la fecha de este Documento no se ha devengado aún Comisión de Inversión en Assets II, en el momento en que se devengue (tras la compraventa de su activo

objetivo), el importe de esta comisión se calculará sobre los Compromisos Totales alcanzados en ese momento y se repartirá dicha comisión entre Assets I y Assets II en función de los fondos que haya necesitado cada una para acometer sus respectivas inversiones.

Así pues, de cara a realizar las proyecciones, la Sociedad ha estimado que el importe que le corresponde a Assets I del Compromiso de Inversión objetivo total (200 millones de euros) será aproximadamente de 104 millones de euros, y, por tanto, ha aplicado a dicho importe la comisión del 1,25%.

- El epígrafe "Amortizaciones" registra únicamente la dotación a la amortización anual en base a la política de amortización de la Sociedad
  - ✓ Construcciones: 80 años
  - ✓ Instalaciones técnicas: 12,5 años
- El epígrafe "Resultado financiero" registra el gasto financiero estimado conforme a las condiciones de los contratos de financiación firmados por la Sociedad con Banco Santander, Caixabank y Bankinter que se encuentran en vigor a la fecha del presente Documento Informativo. A continuación, mostramos las principales características de los mismos:

Cifras en euros	Importe solicitado (euros)	Tipo de interés	Vencimiento
Préstamo Caixabank	50.000.000	Euribor + 1,65%	02/08/2027
Préstamo Bankinter	3.500.000	Euribor + 1,7%	05/09/2026
Póliza de crédito Bankinter	1.000.000	Euribor + 2%	18/06/2019
Préstamo Banco Santander	53.350.000	Euribor + 1,65%	01/03/2026
Póliza de crédito Bankinter (Assets II cotitular)	16.000.000	Euribor + 2%	20/11/2019

Previsiones para Assets II:

Cifras en euros	2019	2020
Ingresos de explotación	-	4.257.380
Otros gastos de explotación	(163.772)	(4.730.513)
Amortización	(162.606)	(1.990.558)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(326.378)**	**(2.463.691)**
RESULTADO FINANCIERO	**(192.183)**	**(1.341.562)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(518.561)**	**(3.805.253)**

Las principales asunciones o hipótesis empleadas en la realización de estas proyecciones son las siguientes:

- El epígrafe "Ingresos de explotación" contempla empezar a arrendar el activo a partir de julio de 2020, estimando una renta anual aproximada de 8,5 millones de euros el primer ejercicio que se irá revisando anualmente conforme al IPC.

El plan de negocio incluye el mantenimiento en cartera del inmueble objetivo que persigue este vehículo de inversión descrito en el apartado 2.6.1. de este Documento (esto es, los locales comerciales del edificio Plaza de España).

- El epígrafe "Otros gastos de explotación" en 2019 incluye los gastos de personal, los honorarios por servicios profesionales (auditores y asesores, fundamentalmente) y los costes operativos del activo. En el ejercicio 2020 incluye, adicional y principalmente, los gastos de gestión derivados del contrato con la Gestora, de acuerdo a las comisiones preestablecidas contractualmente con dicha Gestora. En concreto, incluye 4.318.824 euros en 2020 en concepto de comisión de gestión calculados del siguiente modo:

    - 2.159.412 euros correspondientes a la comisión del 1,25% anual devengada en 2020 del coste de adquisición total previsto para el activo inmobiliario objetivo: esto es, los locales comerciales de Plaza España. El coste de adquisición total incluye el precio de compra del activo más los costes asociados a dicha adquisición y el capex estimado para su puesta en funcionamiento.

    - 2.159.412 euros adicionales correspondientes a la comisión del 1,25% anual devengada en 2019. Esta comisión se facturará en enero de 2020 y la Sociedad la ha incluido en sus gastos de dicho ejercicio. Según lo indicado en la cláusula 10.7 del Contrato de Gestión suscrito entre Assets II e INREP esta comisión se devenga desde la formalización del correspondiente contrato de arras o contrato privado de compraventa (enero de 2019).

  El epígrafe también incluye 48.000 euros en 2019 y 96.000 euros en 2020 en concepto de honorarios por el asesoramiento inmobiliario prestado por cada uno de los Comités de Inversión de las SOCIMIS inversoras (a razón de 6.000 euros cada trimestre por SOCIMI, véase apartado 2.12.1 del presente Documento). En este caso, la sociedad ha estimado este gasto a partir del tercer trimestre del ejercicio 2019.

- Es necesario mencionar que la comisión de inversión no se ha proyectado como un gasto sino como un menor importe en fondos propios, dado que se asimila a una comisión de corretaje. Como se ha mencionado previamente en este Documento, se pretende captar fondos por valor de 200 millones de euros, esto es, el Compromiso Total objetivo de la Gestora sería la captación de 200 millones de euros; si bien a fecha del presente Documento los Compromisos Totales alcanzados ascienden a 127 millones de euros. En este sentido, es necesario mencionar que, si bien a la fecha de este Documento no se ha devengado aún Comisión de Inversión en Assets II, en el momento en que se devengue (tras la compraventa de su activo objetivo), el importe de esta comisión se calculará sobre los Compromisos Totales alcanzados en ese momento y se repartirá dicha comisión entre Assets I y Assets II en función de los fondos que haya necesitado cada una para acometer sus respectivas inversiones.

  Así pues, de cara a realizar las proyecciones la Sociedad ha estimado que el importe que le corresponde a Assets II del Compromiso de Inversión objetivo total (200 millones de euros) será aproximadamente de 96 millones de euros, y, por tanto, ha aplicado a dicho importe la comisión del 1,25%. En este sentido, la Sociedad no ha incluido comisión de inversión en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2019 pero en 2020 ha registrado 3.500.000 euros, que es el resultado de los siguientes importes:

    - 1.100.000 euros por la comisión de inversión devengada desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) hasta el 31 de diciembre de 2018.

    - 1.200.000 euros por la comisión de inversión devengada para 2019

- 1.200.000 euros por la comisión de inversión devengada para 2020

El Contrato de Gestión en su cláusula 10.3 establece "se computarán como base para el cálculo de la Comisión de Inversión los Compromisos de Inversión suscritos con posterioridad al 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) como si hubieran sido suscritos en la fecha de Cierre Inicial, debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Inversión").

- El epígrafe "amortizaciones" registra únicamente la dotación a la amortización anual en base a la política de amortización de la Sociedad:
  - ✓ Construcciones: 80 años
  - ✓ Instalaciones técnicas: 12,5 años

  Se estima tener los activos dispuestos para su arrendamiento a los operadores seleccionados a partir de diciembre 2019, momento en que se ha proyectado el comienzo de la amortización.

- El epígrafe "Resultado financiero" registra el gasto financiero estimado conforme a las condiciones de los contratos de financiación firmados por Assets II con Bankinter. A la fecha del presente Documento dichos contratos son los siguientes:

Entidad financiera	Importe solicitado (euros)	Tipo de interés anual	Comisión de apertura	Vencimiento
Póliza de crédito Bankinter	1.680.000	0,00%	1,75%	30.01.2020
Póliza de crédito Bankinter (Assets I cotitular)	16.000.000	2,00%	0,50%	20.11.2019
Póliza de crédito Bankinter	1.680.000	0,00%	1,75%	20.05.2020

Las mencionadas pólizas de crédito fueron solicitadas para hacer frente al pago anticipado que se ha realizado en relación a la compraventa de los locales comerciales de Plaza España.

Así pues, en 2019 se ha proyectado un gasto de 133.333 euros y 58.800 euros correspondientes al primer y segundo contrato expuestos en el cuadro anterior, respectivamente.

A partir de enero de 2020 (inclusive) Assets II ha estimado comenzar a devengar los intereses financieros derivados del préstamo que Assets II ha estimado solicitar para hacer frente al pago de sus activos inmobiliarios. Se ha estimado solicitar 90 millones de euros a un tipo de interés fijo del 1,5% (un gasto proyectado de 1,3 millones de euros aproximadamente), El mencionado contrato aún no ha sido suscrito a fecha del presente Documento. En este sentido se observa un riesgo específico relativo a la obtención de la mencionada financiación que se ha descrito en el apartado 2.23.2.1 del presente Documento: En caso de que Assets II experimentara dificultades en relación a la obtención de la mencionada financiación, ello podría retrasar la política de expansión del vehículo de inversión o el coste financiero estimado, lo que impactaría negativamente en la situación financiera, resultados o valoración de Assets II y, por ende, de la propia Sociedad.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC vigente, que son, a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera histórica de la Sociedad, tanto para las cuentas anuales del ejercicio 2018, como para los estados financieros intermedios del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2019, presentados en el apartado 2.12 y 2.13 de este Documento Informativo.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

La evolución del negocio de la Sociedad, en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- El sector inmobiliario es un sector cíclico. La actual situación económica podría empezar a empeorar y ello conllevaría una reducción en la demanda de locales comerciales en las zonas "prime".
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.
- Concentración geográfica de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de daños de los activos.
- Riesgo de no completarse los compromisos de inversión.
- Riesgo de no completar la compra del activo objetivo de Assets II.

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información expuesta en el presente Documento Informativo antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración, junto con la Gestora, han elaborado el plan de negocios de los ejercicios 2019 y 2020. Este plan de negocio ha sido aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración el 7 de junio de 2019, sirviendo como información para posibles inversores, permitiendo hacer seguimiento de su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado si se advierte como probable una desviación del plan de negocio superior al 10%. No obstante, lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos, la desviación se comunicará al mercado como hecho relevante.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 17 a 21 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. De dicha regulación cabe destacar:

"ARTÍCULO 17º.- FORMAS DE ADMINISTRACIÓN.

La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de alguno de los órganos de administración siguientes:

a) un (1) administrador único a quien corresponde el poder de representación de la Sociedad;

b) varios administradores solidarios, con un mínimo de dos (2) y un máximo de cinco (5), que actuarán individualmente, correspondiendo a cada uno de ellos el poder de representación de la Sociedad;

c) dos (2) administradores mancomunados, que actuarán conjuntamente. En este caso, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por los dos; o

d) un consejo de administración integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

El cargo de administrador tendrá una duración de seis (6) años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos.

El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General.

Para ser Administrador no se exigirá la condición de accionista.

ARTÍCULO 18º.- RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Cuando la administración recaiga en un Consejo de Administración, el número de consejeros no podrá ser inferior a tres (3) ni superior a doce (12). Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de Consejeros dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos y que no habrán de ser necesariamente socios.

Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.

Si el Órgano de Administración de la Sociedad fuera un Consejo de Administración, y si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

El Consejo nombrará en su seno un Presidente y, en su caso, uno o más Vicepresidentes, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático que asegure la recepción por los consejeros. La convocatoria se dirigirá siempre personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco (5) días al de la fecha de la reunión. En caso de urgencia, el plazo de convocatoria será de 24 horas. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, siempre por otro consejero, un número de éstos que alcancen, como mínimo, la mayoría absoluta de los vocales. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, (2) dos Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por (3) tres miembros; (3) tres en uno de (5) cinco; (4) cuatro en uno de (7) siete; etc.).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

Será válida la reunión sin necesidad de previa convocatoria cuando estando reunidos todos los miembros del Consejo decidan, por unanimidad, celebrar sesión.

Corresponderá al Presidente o quien haga sus veces dirigir y ordenar los debates, fijar el orden de las intervenciones, así como las propuestas de resolución.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes o representados en la sesión. En caso de empate el Presidente tendrá voto decisorio.

Los acuerdos se consignarán en acta, que será aprobada por el propio consejo al final de la reunión o en la siguiente, y que será firmado por el Secretario de la Sesión, con el visto bueno de quien hubiera actuado como Presidente.

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo, podrá delegar todas o algunas de sus facultades de administración y representación -salvo las indelegables conforme a ley- en favor de uno o varios Consejeros-Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

Los acuerdos del Consejo podrán adoptarse por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, y quedarán constantes en acta, en los términos señalados en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil.

ARTÍCULO 19º.-CAPACIDAD.

No podrán ser nombrados Administradores quienes se hallen comprendidos en causas de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por la Ley 3/2015, de 30 de marzo y en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 20º. FACULTADES.

El Órgano de Administración se halla investido de las facultades más amplias para representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, así como para la dirección, ejecución y gestión de los asuntos y actividades de la misma, correspondiéndole la administración de sus bienes y patrimonio.

ARTÍCULO 21º.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.

El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores."

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros y un (1) Secretario no Consejero:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Francisco Javier Basagoiti Miranda(*)	n/a	Presidente	13/05/2019	Consejero ejecutivo
Inbela, S.L.	Bernardo Bello Lafuente	Vocal	13/05/2019	Consejero dominical
Finmaser Diversificación, S.L.	Ana Pérez Durá	Vocal	13/05/2019	Consejero dominical
Palbox Hoding, S.L.	Julio Enrique Serrano Nogués	Vocal	13/05/2019	Consejero dominical
Rafael García-Tapia González-Camino	n/a	Secretario	13/05/2019	Secretario no Consejero

(*) Socio de la Gestora

Como se establece en los Estatutos, la duración del cargo será de seis años.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

2.17.2.1. Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

- **Francisco Javier Basagoiti Miranda**

Francisco Javier fundó Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) en 2008, empresa de la que es socio y presidente. Desde el 2008 hasta la fecha ha invertido y gestiona más de 1.000 millones de euros en más de 30 activos inmobiliarios. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. A lo largo de su carrera profesional ha desempeñado cargos directivos en las principales multinacionales inmobiliarias españolas (Inmobiliaria Bilbao - Grupo BBVA, Ferrovial, Centauro Viviendas o Martinsa Fadesa) habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de metros cuadrados de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas.

A la fecha del presente Documento Informativo, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración (y consejero ejecutivo) de INBEST II y del resto de SOCIMIs inversoras, es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora y es Administrador de los vehículos de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST II. (véase apartado 2.23.1.3 de este Documento).

Es asimismo presidente del Consejo de Administración de dos SOCIMIs cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil: Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a INBEST I, II, III y IV. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se ha aprobado la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Master en Dirección Inmobiliaria.

- **Ana Pérez Durá**

En la actualidad ocupa el cargo de Directora financiera del Grupo Finmaser. Anteriormente, durante los años 1997 y 2011, fue directora financiera de Europart Hispano Alemana, S.A.

Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia. Además, realizó los siguientes programas enfocados del IESE Business School:

- Cómo gestionar mi propia cartera de inversión (Barcelona, 2011);
- Finanzas corporativas (Madrid, 2014 y 3); y
- Private Equity: inversión alternativa (Madrid, 2016).

- **Bernardo Bello Lafuente**

En la actualidad es CEO de un Holding Familiar (Inbela, S.L.) dedicado a los sectores inmobiliario, de distribución de productos congelados, agrícola y financiero. Adicionalmente es Consejero de SICAV, Administrador de sociedades mercantiles y Miembro de Consejos de Administración. Con anterioridad trabajó en otras empresas como, por ejemplo, Frudesa, S.A. o el Grupo William Saurin y Gorcy (Francia).

Es Ingeniero Superior Industrial por la Universidad Politécnica de Valencia y posee un Máster en Economía y Dirección de Empresas cursado en el I.E.S.E. Universidad de Navarra.

- **Julio Enrique Serrano Nogués**

  Se incorpora al Grupo Palbox desde 2001 en las funciones de Director de Control de Gestión y Director de Desarrollo Corporativo y de Negocios. En la actualidad es CEO de Palbox Holding, S.L. y miembro del Consejo de Administración de Polypeptides Therapics Solutions (PTS), S.L. El Grupo Palbox tiene como objeto la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de sociedades y otras entidades, y la prestación de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas.

  Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Valencia y posee un Máster en Dirección Económico-Financiera.

- **Rafael García-Tapia**

  Se incorporó a Corpfin Capital en 2009. Comenzó su carrera profesional en el departamento de M&A de Garrigues en Fusiones y Adquisiciones, departamento donde estuvo involucrado en las transacciones relevantes de fusiones y adquisiciones y ofertas de la reestructuración de empresas, due diligence y asesoramiento empresarial general.

  Posteriormente, trabajó en el área de desarrollo corporativo de Talgo y Ferrovial (Departamento de Desarrollo Corporativo); y fue Managing Director de Losan Hotels World, gestora especializada en inversión hotelera, sociedad gestora de fondos de la hospitalidad en todo el mundo.

  Es licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra.

2.17.2.2. Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no presenta alta dirección. Esta función es ejercida con la Gestora. En este sentido, los recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones que han sido descritas previamente en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, además del Presidente de la Sociedad Francisco Javier Basagoiti Miranda, son:

- **Francisco Javier Basagoiti Miranda**

  Francisco Javier fundó Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) en 2008, empresa de la que es socio y presidente. Desde el 2008 hasta la fecha ha invertido y gestiona más de 1.000 millones de euros en más de 30 activos inmobiliarios. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. A lo largo de su carrera profesional ha desempeñado cargos directivos en las principales multinacionales inmobiliarias españolas (Inmobiliaria Bilbao - Grupo BBVA, Ferrovial, Centauro Viviendas o Martinsa Fadesa) habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de metros cuadrados de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas.

  A la fecha del presente Documento Informativo, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración (y consejero ejecutivo) de INBEST II y del resto de SOCIMIs inversoras, es Presidente del Consejo y accionista de la Gestora y es Administrador de los vehículos de inversión. Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda se encuentre en conflicto con

los intereses de otros potenciales accionistas de INBEST II. (véase apartado 2.23.1.3 de este Documento).

Es asimismo presidente del Consejo de Administración de dos SOCIMIs cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil: Corpfin Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. Si bien, a este respecto se ha de indicar que estas dos SOCIMIs han concluido ya su periodo de inversión, por lo que no puede derivarse de ellas conflicto de interés alguno con respecto a INBEST I, II, III y IV. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se ha aprobado la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Master en Dirección Inmobiliaria.

- **Ana Granado – Directora General**

  Se incorporó a la compañía en diciembre de 2017 como Directora General de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (INREP). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, Empezó su carrera profesional en el departamento de Corporate Finance del Banco Santander y posteriormente se incorporó a Aguirre Newman, donde fue Directora del departamento de Corporate Finance. Antes de incorporarse a INREP, fue Directora del departamento de Real Estate en el área de Financial Advisory de Deloitte. Ana es miembro de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

  Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Deusto.

- **Jorge Betegón – Director de Inversiones SOCIMIs**

  Cuenta con 8 años de experiencia. Se incorporó a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. en 2014 y desde 2018 es Director de Inversiones en Inbest Real Estate Management Partners, S.A. Anteriormente, trabajó en el departamento de Corporate Finance de Deloitte durante 3 años, formando parte del equipo de Real Estate e Infraestructuras.

  Es licenciado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valladolid y en la actualidad está cursando un Executive Master in Business Administration en el IESE Business School.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

"ARTÍCULO 21º.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.

El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una

relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores."

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no dispone de empleados directos.

Los vehículos de inversión, a través de los cuales se realizan las inversiones en la Sociedad, cuentan con un empleado cada uno de ellos. El empleado de Assets I realiza funciones propias de un analista de un departamento de inversión mientras que el empleado de Assets II realiza tareas administrativas, principalmente.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente documento informativo la Sociedad cuenta con 30 accionistas, siendo todas ellas participaciones directas. El detalle el siguiente:

Accionista		Porcentaje de participación		
	Número de acciones	Directo	Indirecto	Total
Business Retail Solutions, S.L.U.	687.500	8,00%	-	8,00%
Casual Investments, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Fida, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Inbela, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Palbox Holding S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Progan Trading 2015, S.L.	825.000	9,60%	-	9,60%
Sherezade Inversiones 2007, S.L.	550.000	6,39%	-	6,39%
22 accionistas minoritarios	2.827.750	32,88%	-	32,88%
Autocartera (*)	269.000	3,13%	-	3,13%
	8.596.750	**100%**	**-**	**100%**

(*) Puestas parcialmente a disposición del proveedor de liquidez.

Los miembros del Consejo de Administración con una participación (directa o indirecta) de 1% o superior son los siguientes:

Miembros del Consejo	Número de acciones	Porcentaje de participación directa	Porcentaje de participación indirecta	Porcentaje de participación total
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)	165.000	-	1,92%	1,92%
Inbela, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Palbox Holding S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
	2.227.500	**24,00%**	**1,92%**	**25,92%**

(*) *A través de su participación en el accionista Corpfin Capital Real Estate (CCREP). A 31 de mayo de 2019 la participación de Francisco Javier en CCREP es del 50%.*

Cabe señalar que los accionistas principales no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas. Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad ha declarado, en acta de fecha 7 de junio de 2019 que la misma dispone de una estructura organizativa suficiente, incluido un adecuado sistema de control interno de la información, que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

En el Anexo IV de este Documento Informativo se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

De acuerdo al Real Decreto Ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la existencia de un Reglamento Interno de Conducta y su remisión a la CNMV a los emisores de valores.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido no contar con un Reglamento Interno de Conducta.

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio del Emisor. Asimismo, debe

tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones del Emisor, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesto el Emisor. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, podrían incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio del Emisor.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

2.23.1.1. Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en dos vehículos de inversión denominados Assets I y Assets II. La restante participación en los dos vehículos de inversión es ostentada por otras SOCIMIs, ninguna de las cuales ostenta una posición mayoritaria.

Determinadas decisiones importantes de inversión y gestión se han delegado en una Gestora (INREP); si bien, la decisión última de inversión en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de INBEST II y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

2.23.1.2. Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

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

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

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

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de los vehículos de inversión o de

la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio y los resultados de INBEST II. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión entre la Gestora y Assets I y Assets II se calculan desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose el devengo de los mismos a partir de su suscripción, y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I / Assets II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que tanto Assets I como Assets II fueron constituidas con duración indefinida.

2.23.1.3. Riesgos de conflicto de interés

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

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

(i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión; y

(ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 2.6 de este Documento es "el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de INBEST I, II, III o IV los conflictos de interés relacionados con Assets I, Assets II o con los Socios o sus Accionistas")

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

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

2.23.1.4. Riesgos vinculados a la retención de personal clave

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que Don Francisco Javier Basagoiti Miranda deje de participar activamente como promotor, impulsor y principal ejecutivo de la Sociedad. Respecto de los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos en que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tiene de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en las distintas sociedades y (iii) de los conocimientos que tiene sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida de la

Sociedad, que en principio no está prevista, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

En los Contratos de Gestión que los vehículos de inversión han formalizado con la Gestora se indica que ésta deberá notificar al Comité de Inversión de INBEST II la salida del ejecutivo clave en un plazo no superior a 3 días. A partir de ese momento, se suspendería el Periodo de Inversión. En el supuesto de que los accionistas de INBEST II no llegaran a un acuerdo para la sustitución del ejecutivo clave, podrán instruir a Gestora para que en un plazo máximo de 6 meses busque una alternativa satisfactoria para los accionistas (emprender gestiones proactivas orientadas a la venta de la Sociedad, a la venta de las inversiones o designación de una sociedad gestora sustituta) que deberán adoptar la decisión por Acuerdo Ordinario de Accionistas.

2.23.1.5. Riesgo de no cumplimiento de los compromisos de inversión por parte de los accionistas

En relación con los compromisos de inversión reflejados en el apartado 1.4 de este Documento Informativo de cada uno de los accionistas de la Sociedad, podría darse el caso de que, en el momento que la Sociedad, a través de los procedimientos de inversión establecidos, tuviera una oportunidad de inversión, reclame todo o parte del capital comprometido pendiente de cada uno de los accionistas, pudiéndose dar el caso de que alguno/algunos de los inversores pudieran no hacer frente a la misma, ni en el tiempo y/o ni en las cantidades inicialmente previstas. Esta situación podría poner en riesgo las inversiones y, por tanto, las rentabilidades y objetivos de la Sociedad con respecto a los planes establecidos.

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

Como se ha mencionado previamente en este Documento Informativo, a la fecha actual existen dos demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, el actual propietario del Edificio España. El contrato de compraventa por parte de Assets II de los locales comerciales de Plaza España está sujeto a ciertas condiciones suspensivas y mantiene indemne a Assets II como comprador del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente. En el caso de que la demanda de Baraka prosperase, existe el riesgo de que Assets II no pueda realizar la compraventa del inmueble con el que ha realizado las proyecciones explicadas en el presente Documento o deba realizarla en condiciones más gravosas para Assets II, en caso de seguir interesada, lo que tendría un impacto negativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de Assets II y, por ende, de INBEST II o en su valoración.

No obstante, a este respecto, indicar que, en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen y no llegara a formalizarse la compraventa del mencionado inmueble por causas ajenas a Assets II, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST II. De igual modo, si Assets II llegase a formalizar la compraventa y finalmente las demandas de Baraka prosperasen, tampoco se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de los locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

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

Tal y como se ha indicado en el riesgo anterior 2.23.1.6 los administradores de la Sociedad no contemplan en su plan de negocio quebranto patrimonial alguno derivado del contrato de compraventa de los locales comerciales del edificio Plaza España suscrito por Assets II, puesto que la parte vendedora (la familia Riu) se ha comprometido contractualmente a mantener indemne a Assets II de cualquier contingencia derivada de los procedimientos judiciales expuestos anteriormente con el grupo Baraka.

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

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

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

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

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

2.23.1.9. Concentración del negocio en España

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

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

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

Los activos propiedad de los vehículos de inversión se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento a un único cliente, El Corte Inglés; si bien, como se ha mencionado en el presente Documento Informativo, se ha negociado con dicho operador su salida de algunos de los activos adquiridos y se está negociando con otros operadores su entrada cuando los activos queden libres. Adicionalmente, es necesario considerar la solvencia del arrendatario actual.

Tras la marcha del actual arrendatario los vehículos de inversión tendrán que mantener vacíos dichos activos durante las obras de reforma que haya que acometer hasta la llegada del nuevo operador seleccionado, lo cual puede afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de los vehículos de inversión y, por ende, de la Sociedad.

2.23.1.11. Riesgo vinculado a la solvencia y liquidez de los clientes

Si alguno de los arrendatarios (o en concreto a fecha de este Documento Informativo, el arrendatario actual) atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

En cualquier caso, Assets I cobra por adelantado la mayor parte de las rentas para minimizar este impacto.

2.23.1.12. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de pago bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. No obstante, el arrendatario ha otorgado fianzas o avales en todos los activos, con lo que se pretende minimizar este riesgo.

2.23.1.13. Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, bien por el transcurso del tiempo, por circunstancias del mercado inmobiliario español o bien por cualquier otro motivo, supondría necesariamente valorar de nuevo los mencionados activos inmobiliarios.

En este sentido debe considerarse la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran descensos en su valor por circunstancias ajenas al propio Emisor, como algunas de las causas mencionadas en el apartado anterior, y, por consiguiente, originen un impacto negativo en el valor de la cartera inmobiliaria de los vehículos de inversión y, llegado el caso, en su propia situación patrimonial.

2.23.1.14. Riesgo de daños en los activos

Los activos inmobiliarios están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien los vehículos de inversión tienen contratados seguros en vigor, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, se tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de los vehículos de inversión y de la propia Sociedad.

2.23.1.15. Riesgo de incumplimiento de previsiones

La Sociedad ha realizado unas previsiones sobre la base de una serie de hipótesis de ingresos y gastos que podrían no cumplirse en el futuro. A su vez, este hecho podría afectar negativamente a la valoración de la misma.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

2.23.2.1. Nivel de endeudamiento

Al 31 de marzo de 2019 la Sociedad no presenta deuda financiera con entidades de crédito (si bien, tiene una deuda financiera con algunos de sus inversores por importe de 1.243.163 euros), tal y como se detalla en el apartado 2.13 de este Documento Informativo. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de dos vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 31 de marzo de 2019 en sus vehículos de inversión.

Al 31 de marzo de 2019 Assets I presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 113.019.248 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Corporativo del 59,59%. Del mencionado importe total, la deuda adherida a los activos de Assets I asciende a 104.077.713 euros, lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 54,88% sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios. Por su parte, Assets II presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 1.680.000 euros.

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

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

Los préstamos con Caixabank y Banco Santander de Assets I están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que Assets I está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros.

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

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

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

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

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

2.23.3. Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. A 31 de marzo de 2019 Assets I presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 113.019.248 euros que devenga intereses variables referenciados a Euribor. De la mencionada financiación, un 43,17% (48.796.051 euros; saldo representativo de la deuda con Caixabank a 31 de marzo de 2019) lleva aparejado un contrato de cobertura financiera (derivado Cap de tipo de interés) para mitigar la variabilidad del tipo de interés; estando el resto sin cobertura.

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

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

Adicionalmente, dado que Assets II a la fecha del presente Documento no ha elevado a público la compraventa de su activo objetivo ni ha formalizado el contrato de financiación que utilizaría para llevarla a cabo, presenta un riesgo específico relativo a la obtención de la mencionada financiación. En caso de que Assets II experimentara dificultades en relación a la obtención de la mencionada financiación, ello podría retrasar la política de expansión del vehículo de inversión o el coste financiero estimado, lo que impactaría negativamente en la situación financiera, resultados o valoración de Assets II y, por ende, de la propia Sociedad.

2.23.2.5. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de los vehículos de inversión

A la fecha del presente Documento Informativo todos los activos inmobiliarios propiedad de Assets I se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Assets I incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados pasarían a ser de su propiedad.

2.23.2.6. Limitación a incrementar el endeudamiento de los vehículos de inversión

Los activos objetivo de la Sociedad y sus vehículos de inversión exigen de elevadas inversiones de capital iniciales. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, los vehículos de inversión están recurriendo a una combinación de recursos propios y financiación bancaria directa.

En caso de no tener acceso a financiación (especialmente relevante en lo que se refiere a Assets II ya que a fecha del presente Documento Informativo no ha desembolsado la totalidad del precio de compraventa de su activo objetivo ni ha formalizado el contrato de financiación correspondiente) o en caso de no conseguirla en términos adecuados, la posibilidad de crecimiento de dichos vehículos de inversión podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en los dividendos percibidos por el Emisor.

Adicionalmente, aun siendo improbable, si Assets II finalmente no consiguiera la financiación estimada y no pudiera llevarse a cabo la compraventa del activo de Plaza de España, el vehículo de inversión perdería el pago anticipado de 16 millones de euros que ya ha desembolsado.

Finalmente, un incremento en el nivel de deuda supondría, una mayor exposición a los posibles aumentos de los tipos de interés en los mercados crediticios, lo que supondría igualmente un aumento en los costes financieros de los vehículos de inversión, que se podría mitigar con derivados de cobertura como se ha formalizado para otros activos.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

2.23.3.1. Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir a través de los vehículos de inversión en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora (INREP), tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles de los vehículos de inversión como, para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

2.23.3.2. Competencia

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de INBEST II o de sus vehículos de inversión pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo reducir las oportunidades de negocio del Emisor.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

2.23.3.3. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad, a través de alguno de sus vehículos de inversión, quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a INBEST II a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

2.23.4.1. Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez. La inversión en el MAB-SOCIMI es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado continuo. En consecuencia, puede ser difícil desinvertir una participación accionarial de la Sociedad. No obstante, como se describe en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

2.23.4.2. Recomendaciones de buen gobierno

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales.

Adicionalmente, la Sociedad no va a contar con consejeros independientes y los consejeros pueden tener intereses en otras sociedades, lo que puede derivar en posibles conflictos de interés.

2.23.4.3. Free float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 22 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, propietarios de 2.827.750 acciones, que representan un 32,88% del capital social de INBEST II con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2.827.750 euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

No obstante, para favorecer la liquidez de las acciones y dar cumplimiento a lo previsto en la Circular 2/2018, la Sociedad ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (véase apartado 3.9 del presente Documento Informativo), una combinación de 215.000 euros en efectivo y 215.000 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 215.000euros considerando el precio de referencia por acción de un (1) euro.

2.23.4.4. Cobertura negativa de analistas

La falta de publicación de análisis bursátil sobre la Sociedad, o la publicación de análisis desfavorables sobre la Sociedad y/o el sector podrían causar una caída en el precio de la acción.

2.23.5. Riesgos fiscales

2.23.5.1. Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

La aplicación del régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 (tal y como han quedado descritos en el apartado 2.6.3 anterior).

Tal y como se describe en el mismo punto 2.6.3, la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

De acuerdo con la Ley 11/2009 uno de los requisitos que INBEST II debe cumplir es alcanzar 5 millones de capital social. A fecha del presente Documento Informativo, dicha condición no se cumple; si bien, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo ampliaciones de capital por compensación de créditos que le permitirán alcanzar el importe mínimo de 5 millones de euros en los plazos previstos en la mencionada Ley.

En caso de que la Sociedad finalmente no pudiera realizar tales ampliaciones de capital u otras acciones encaminadas a incrementar la cifra actual de capital social hasta la cantidad marcado por Ley, INBEST II perdería su condición de SOCIMI, con las consecuencias explicadas en este apartado que ello conllevaría.

2.23.5.2. Supuestos puntuales de tributación superior al 0%

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

A este respecto, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los accionistas cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad (véase apartado 2.12.3 del presente Documento).

Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas cualificados. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

2.23.5.3. Tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

2.23.5.4. Distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, ésta debe distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI. En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta esta obligatoriedad de reparto de dividendos que afecta a la liquidez de la Sociedad, su fondo de maniobra y su capacidad de realizar nuevas inversiones.

Adicionalmente podría suceder que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos previstos de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez. Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que endeudarse de manera adicional, lo que incrementaría a su vez sus costes financieros y reduciría su capacidad actual de endeudamiento.

2.23.5.5. Riesgo fiscal derivado de la venta de activos

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio tengan la consideración de “rentas

aptas", esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal ("Test de Rentas").

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

2.23.5.6 Modificaciones en el Régimen Fiscal

La disposición final décimo octava del proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado, que presentó el gobierno para el ejercicio 2019, establecía una modificación de la fiscalidad del régimen SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. El proyecto de ley no fue aprobado y se convocaron elecciones generales. No obstante, no se puede descartar que el gobierno que se forme tras las elecciones del paso mes de abril adopte medidas de la misma naturaleza. Tanto INBEST II como los vehículos de inversión tienen intención de repartir como dividendo el 100% del beneficio distribuible (una vez cumplidos los requisitos mercantiles), pero en caso de que no pudiera mantener esta política y la modificación legal entrara en vigor, la cuenta de pérdidas y ganancias se vería afectada por esta circunstancia reduciendo el beneficio neto de la Sociedad.

2.23.6. Otros riesgos

2.23.6.1. Cambios sustanciales en las leyes

La actividad de Assets I y Assets II en las que la Sociedad participa en un 31,25% y un 49,6% está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.6.2. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

El Emisor y sus vehículos de inversión podrían estar expuestos a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por las mencionadas sociedades, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción de las actividades.

Si el Emisor o sus vehículos de inversión fueran objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por seguro, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.6.3. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen dos demandas de grupo Baraka contra la familia Riu, el actual propietario del Edificio España:

i) el denominado "Procedimiento de Suspensión de Obra", en el que el pasado 30 de abril de 2019 se dictó sentencia de primera instancia por la que se declaró no haber lugar a la suspensión de las obras del inmueble y se condenó al demandante al pago de las costas. No obstante, el grupo Baraka ha recurrido dicha sentencia en apelación, estando el procedimiento pendiente del trámite de oposición al recurso y de elevación de los autos a la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid. Adicionalmente, en la medida en que las obras sobre la estructura del edificio se encuentran próximas a su terminación, la Sociedad entiende que en el momento en que se produzca el pronunciamiento de la audiencia no procedería decretar la suspensión de una obra que ya se ha terminado; y

ii) el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", aún pendiente de sentencia en primera instancia, pero en el que ya se ha desestimado la medida cautelar solicitada por grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad.

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

A este respecto, indicar que en el caso de que las demandas de Baraka prosperasen y no llegara a formalizarse la compraventa del mencionado inmueble por causas ajenas a Assets II, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para Assets II ni para INBEST II. De igual modo, si Assets II llegase a formalizar la compraventa y finalmente las demandas de Baraka prosperasen, tampoco se produciría quebranto patrimonial puesto que el vendedor mantendría indemne a Assets II, como comprador de los locales comerciales del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de abril de 2019 acordó solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social y todas aquellas otras que se emitieran hasta la incorporación en el MAB de las mismas.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de un millón setecientos diecinueve mil trecientos cincuenta (1.719.350) euros y está representado por ocho millones quinientos noventa y seis mil setecientos cincuenta (8.596.750) acciones nominativas, de veinte céntimos (0,20) de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, habiéndose realizado las ampliaciones de capital previas descritas en el apartado 2.4.2 de este Documento Informativo.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 7 de junio de 2019 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (8.596.750 acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas) en un (1) euro por acción, lo que supone un valor total de la Sociedad de ocho millones quinientos noventa y seis mil setecientos cincuenta (8.596.750) euros.

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 30 accionistas, de los que 22 tienen posiciones minoritarias que, individualizadamente, representan menos del 5% de su capital social. De las 8.596.750 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 2.827.750 acciones, cuyo valor estimado en base al precio de referencia fijado es de 2.827.750 euros y, por tanto, superior al importe de 2.000.000 euros establecido por la Circular 2/2018.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas (las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos, entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.

Derecho de voto

Cada una de las acciones de la Sociedad confiere a su titular el derecho a emitir un voto.

Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de asistencia a la Junta General

Todas las acciones confieren a su titular el derecho de asistencia a las juntas generales y, conforme a los estatutos sociales, no es preciso tener un determinado número de acciones para poder asistir a las juntas generales, de manera que la mera tenencia de una acción de la Sociedad otorga el derecho de asistencia a la Junta General.

Cabe la asistencia por medio de representación, y está prevista la posibilidad de fraccionamiento de voto a efectos de que en los supuestos de asistentes que ostenten más de una representación puedan emitir el voto de manera diferenciada conforme a las instrucciones recibidas de sus representados.

Derecho de información en la Junta General

Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los Administradores estarán obligados a facilitar la información, por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General. Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos de los accionistas, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones del Emisor no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se establece en el artículo 7 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de los Estatutos de la Sociedad: *"Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil."*

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 de la Circular del MAB 2/2018, los accionistas principales que poseen un 5% o más del capital de la Sociedad, que se muestran a continuación y que cuentan conjuntamente con el 63,99% del capital de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce (12) meses siguientes a la incorporación de la Sociedad al Mercado.

Accionista		Porcentaje de participación		
	Número de acciones	Directo	Indirecto	Total
Business Retail Solutions, S.L.U.	687.500	8,00%	-	8,00%
Casual Investments, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Fida, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Inbela, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Palbox Holding S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Progan Trading 2015, S.L.	825.000	9,60%	-	9,60%
Sherezade Inversiones 2007, S.L.	550.000	6,39%	-	6,39%
	5.500.000	**63,99%**	**-**	**63,99%**

Este compromiso también ha sido adquirido por todos los consejeros de INBEST II que poseen acciones y que a fecha del presente Documento Informativo son los siguientes:

Miembros del Consejo	Número de acciones	Porcentaje de participación directa	Porcentaje de participación indirecta	Porcentaje de participación total
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)	165.000	-	1,92%	1,92%
Inbela, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
Palbox Holding S.L.	687.500	8,00%	-	8,00%
	2.227.500	**24,00%**	**1,92%**	**25,92%**

(*) *A través de su participación en el accionista Corpfin Capital Real Estate (CCREP). A 31 de mayo de 2019 la participación de Francisco Javier en CCREP es del 50%.*

Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2019 y la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 13 de mayo de 2019 modificaron los Estatutos Sociales de INBEST II, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias requeridas por el MAB en cuanto a la forma de representación de las acciones, las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones (véase apartado 3.4 anterior), a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (artículos 6, 7, 8 y 9 de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

"ARTICULO 6º.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES. Las acciones tendrán el carácter de nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario y revele la identidad de

los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas."

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones."

ARTÍCULO 8º.- COMUNICACIONES DE LOS ACCIONISTAS A LA SOCIEDAD.

Información de carácter fiscal

a) *Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el "Accionista Significativo" y la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*

b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

(…)

g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.

h) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

ARTÍCULO 9º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL.

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

A continuación, se detallan algunos de los rasgos más reseñables del funcionamiento de la Junta General, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos Sociales:

Convocatoria de la Junta General

La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad, sin perjuicio de los supuestos especiales previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, necesariamente, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

La Junta General deberá ser asimismo convocada por el Órgano de Administración, cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General y procediendo en la forma prevista en la Ley.

En cuanto a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o el Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.

Salvo que de manera imperativa se establezcan otros requisitos, la Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad. Sólo se reputará página web de la Sociedad aquella creada conforme a lo establecido en estos Estatutos y en la Ley de Sociedades de Capital. Hasta que la página web de la Sociedad esté debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

La convocatoria deberá realizarse con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta. En los supuestos de traslado del domicilio social al extranjero se estará, en primer lugar, a lo que determine el artículo 98 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y, en todo lo que no se oponga a dicha regulación, a lo establecido en los anteriores párrafos de este artículo.

La Junta General de celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Asimismo, el anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, debiendo mediar entre la primera y la segunda, al menos veinticuatro (24) horas. En todo caso se hará mención del derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas.

Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. Los administradores podrán ignorar notificaciones recibidas con posterioridad a dicho plazo. Si se recibiera una solicitud de complemento de convocatoria en los términos indicados en el párrafo anterior, dicho complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

Para toda clase de Juntas Generales de Accionistas, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, en la página web de la Sociedad, además de incluirse el citado anuncio y hacer referencia a todos los aspectos requeridos por Ley, se incluirán todos los documentos que legal, estatutariamente o en virtud de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil deban ponerse a disposición de los accionistas.

Constitución de la Junta General

Salvo que imperativamente se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente.

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.

Será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de Administración, haya habilitado tales medios. Para ello, el Órgano de Administración informará de los concretos medios telemáticos que los accionistas pueden utilizar y se describirán en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas para permitir el ordenado desarrollo de la Junta General. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de constitución de la Junta General.

La Junta General Universal

No obstante, la Junta General quedará válidamente constituida, con el carácter de universal, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General. La Junta General Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional.

Derecho de información en la Junta General

Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los Administradores estarán obligados a facilitar la información, por escrito, hasta el día de celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.

Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos de los accionistas, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extra sociales o su publicidad perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas.

La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital social.

Asistencia y representación

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas, por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas, si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración podrá invitar a las Juntas Generales a los directivos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

Mayorías

En la Junta General, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; b) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia, c) si imperativamente se establece la votación separada o d) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en estos estatutos.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías:

(a) Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

(b) Sin embargo, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la Ley, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento (50%) bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el veinticinco (25) por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta (50) por ciento.

Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Presidencia

La Junta General será presidida por el accionista que elija la misma Junta, y en su defecto por el Administrador Único, el mayor de los Administradores, si lo fuesen solidarios o mancomunados, o el Presidente del Consejo de Administración. El Presidente estará asistido por un Secretario, que será asimismo nombrado por la Junta, y en su defecto, el del Consejo de Administración. Si no se designare, ejercerá sus funciones el Presidente.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias y ajenas con que concurren. Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta General de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta y determinará si ésta puede entrar a considerar todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión, se dará lectura por el secretario de los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al Presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de las votaciones; efectuar asistido por el Secretario de la Junta General el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas; suspender temporalmente la Junta General, clausurarla; y, en general, todas las facultades incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 17 de mayo de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del Mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMI a través del MAB ("**Circular MAB 7/2017**"), modificada por la Circular MAB 8/2018, de 19 de septiembre, sobre modificación de las normas de contratación de acciones de empresas en expansión y SOCIMI, en lo referente a las normas de valoración mínima de cotización y la contratación de derechos de suscripción de acciones, así como y su normativa de desarrollo.

"El objeto de los contratos de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohibirá expresamente que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez trasmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular MAB 7/2017.

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 215.000 euros en efectivo y 215.000 acciones de la Sociedad (equivalentes a 215.000 euros a un precio de referencia de un (1) euro por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB con antelación suficiente.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 2 de octubre de 2018 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular MAB 2/2018, la cual establece que una empresa con valores incorporados al segmento de SOCIMI deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

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

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

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

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

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

CBRE Valuation Advisory, S.A., ha emitido el 30 de mayo de 2019 el informe de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Assets I. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- CBRE Valuation Advisory, S.A. ha realizado la valoración de los activos de Assets I.
- Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad y emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a los activos de la Sociedad.
- Deloitte Financial Advisory, S.L.U. ha realizado la due diligence financiera.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.
- Renta 4 Banco, S.A ha sido designado como proveedor de liquidez.

Anexo I: Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA
(C/ Núñez de Balboa 116, 28006 Madrid)

Comunicación de la opción por el régimen fiscal especial SOCIMI

D. Rafael García-Tapia González-Camino, mayor de edad, con **N.I.F. 44612634V**, en nombre y representación como Administrador Solidario de la sociedad **INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A.**, provista de **N.I.F. A87876942**, y con domicilio fiscal en Madrid (28006), calle Serrano, número 57, 5ª planta (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que la Sociedad tiene por objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**").

SEGUNDO.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma.

TERCERO.- Que de conformidad con el párrafo anterior, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 29 de septiembre de 2017, acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo I**, certificación del acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

Forma parte del documento cuya legitimación de firma/s consta en mi Libro Indicador con el Nº 1468/2017

D. MANUEL GONZALEZ-MENESES GARCIA-VALDECASAS · NOTARIO · MADRID

CUARTO.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 esta opción se comunica a la Administración Tributaria con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña, teniéndose por comunicada la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos 2017 y sucesivos.

En Madrid, a 29 de septiembre de 2017.

D. Rafael García-Tapia González-Camino
INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE707040122017
Fecha: 29-09-2017
Hora: 13:30:56
Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación
Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado
Asunto: Solicitud de acogimiento al régimen legal y fiscal SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87876942
Nombre / Razón social: INBEST PRIME II INMUEBLES SA

Datos del representante

NIF: B85478253
Nombre / Razón social: AUXADI SERVICIOS DE MEDIACION SL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	INBEST II-Comunicación Opcion Rég. Fiscal SOCIMI.PDF	COMUNICACION ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI	200 - Otros documentos	1038845	CBEE12302D22E69C6B9D2F596AD0135CF83C8E4C	4NBU8EKFN4X3YRQF

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación XVL9FZBDJ4SVYX6B** en https://www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

Anexo II: Cuentas anuales de INBEST II correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2018

Inbest Prime II 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 II Inmuebles, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime II 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Recuperación de la inversión en la empresa asociada	
La Sociedad mantiene una inversión en empresa asociada a largo plazo por importe de 3.250 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales. Dicho importe representa un 77% del total activo de la Sociedad. 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. 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. 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.	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. En particular: • Comparamos el coste de la participada con los resultados y reservas correspondientes de la inversión. • Evaluamos las plusvalías tácitas existentes de las inversiones inmobiliarias adquiridas. • Comprobamos los cálculos aritméticos. Hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido en dicho epígrafe.

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

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11096

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

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

Inbest Prime II Inmuebles, S.A.

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

INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A.

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

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	9
4	Gestión de riesgo financiero	13
5	Análisis Instrumentos financieros	14
6	Instrumentos del patrimonio	15
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
8	Capital y otras Aportaciones de socios	17
9	Reservas	19
10	Resultado del ejercicio	19
11	Ingresos y gastos	20
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	20
13	Contingencias	22
14	Administradores Solidarios y Alta dirección	22
15	Otras operaciones con partes vinculadas	23
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	25
17	Información sobre medio ambiente	26
18	Honorarios de auditoria	26
19	Hechos posteriores al cierre	26

INBEST PRIME II 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		**3.250.375**	**375**
Instrumentos de patrimonio	6	3.250.375	375
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**3.250.375**	**375**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**13.266**	**658**
Clientes empresas del grupo y asociadas	5 y 15	7.260	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	6.006	658
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**172.664**	-
Créditos a empresas	5 y 15	172.664	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**772.809**	**247.061**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**958.739**	**247.719**
TOTAL ACTIVO		**4.209.114**	**248.094**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (*)
FONDOS PROPIOS		**3.528.221**	**8.775**
Capital	8	3.570.000	15.000
Reservas	9	(5.424)	-
Otras aportaciones de socios	8	1.000	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(6.225)	-
Resultado del ejercicio	10	(31.130)	(6.225)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**3.528.221**	**8.775**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**663.816**	**239.319**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**17.077**	-
Otros acreedores	5	15.865	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	1.212	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**680.893**	**239.319**
TOTAL PASIVO		**680.893**	**239.319**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**4.209.114**	**248.094**

(*) 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 II INMUEBLES, S.A.

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

	Nota	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	13 de julio de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		**12.000**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	12.000	-
Otros gastos de explotación		**(39.829)**	**(6.225)**
Servicios exteriores	11	(39.829)	(6.225)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(27.829)**	**(6.225)**
Ingresos financieros		1.407	-
Gastos financieros		(4.708)	
RESULTADO FINANCIERO	11	**(3.301)**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(31.130)**	**(6.225)**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(31.130)**	**(6.225)**

(*) 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 II 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	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	13 de julio de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	9	**(31.130)**	**(6.225)**
Gastos por ampliaciones de capital	8	(5.424)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(36.554)**	**(6.225)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(36.554)**	**(6.225)**

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

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

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 (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 13 de julio de 2017	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(6.225)	(6.225)
Operaciones con socios o propietarios	**15.000**	-	-	-	-	15.000
Aumentos de capital	15.000	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017 (*)	**15.000**	-	-	-	(6.225)	8.775
Saldo a 1 de enero de 2018	**15.000**	-	-	-	(6.225)	8.775
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(5.424)	-	-	(31.130)	(36.554)
Operaciones con socios o propietarios	**3.555.000**	-	-	1.000	-	3.556.000
Aumentos de capital	3.555.000	-	-	-	-	3.555.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	1.000	-	1.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.225)	-	6.225	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**3.570.000**	(5.424)	(6.225)	1.000	(31.130)	3.528.221

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

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	13 de julio de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(26.662)**	**(6.883)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(31.130)**	**(6.225)**
Ajustes al resultado:		**3.301**	**-**
Ingresos financieros	15	(1.407)	-
Gastos financieros	15	4.708	-
Cambios en el capital corriente		**4.469**	**(658)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.607)	(658)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		17.076	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(3.301)**	**-**
- Pagos por intereses		(4.708)	-
- Cobros de intereses		1.407	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(3.250.000)**	**(375)**
Pagos por inversiones		**(3.250.000)**	**(375)**
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(3.250.000)	(375)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**3.802.410**	**239.319**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**3.550.576**	**-**
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	3.550.576	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**251.833**	**239.319**
Emisión de deuda		**663.816**	**239.319**
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	663.816	239.319
Devolución y amortización de:		**(411.983)**	**-**
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	15	(411.983)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**525.748**	**232.061**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		247.061	15.000
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		772.809	247.061

(*) 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 II 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 II Inmuebles, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española, con CIF número A-87876942, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 13 de julio de 2017, con número 1.846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

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 II 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

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 periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 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.

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.

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

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

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

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017 las correspondientes al ejercicio anterior que no han sido auditadas. Las cifras del ejercicio anterior no son comparables debido a que la Sociedad se constituyó el 13 de julio de 2017 (6 meses).

e) Empresa en funcionamiento

Las 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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

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

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

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 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, 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.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

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).

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 contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

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

f) Riesgo mercado

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

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 15)	7.260	-	7.260	-
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	172.664	-	172.664	-
Total	**179.924**	**-**	**179.924**	**-**

	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)	663.816	239.319	663.816	239.319
- Otros Acreedores	15.865	-	15.865	-
	679.681	**239.319**	**679.681**	**239.319**

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					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	172.664	-	-	-	-	172.664
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 15)	7.260	-	-	-	-	7.260
	179.924	-	-	-	-	179.924

	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	663.816	-	-	-	-	663.816
- Otros Acreedores	15.865	-	-	-	-	15.865
	679.681	-	-	-	-	679.681

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:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	24
Ratio de operaciones pagadas	22	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	73	65
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	39.470	6.225
Total pagos pendientes	5.850	-

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

a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2018 y 2017 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2018	01.01.2018	Aportaciones dinerarias / Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2018
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	375	3.250.000	-	-	3.250.375
Total	**375**	**3.250.000**	**-**	**-**	**3.250.375**

El 20 de septiembre de 2018 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 2.500.000 euros, correspondiendo 500.000 euros al valor nominal de las participaciones y 2.000.000 euros a la prima de emisión.

El 21 de noviembre de 2018 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 750.000 euros, correspondiendo 150.000 euros al valor nominal de las participaciones y 600.000 euros a la prima de emisión.

2017	13.07.2017	Aportaciones dinerarias / Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2017
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	-	375	-	-	375
Total	-	**375**	-	-	**375**

Con fecha 26 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles, S.A., Inbest Prime III Inmuebles, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles, S.A., constituyen Inbest Prime Assets S.L. con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1€ valor nominal cada una, de las que la Sociedad adquiere y desembolsa un 13% de del valor nominal, es decir, 375 euros.

A 31 de diciembre de 2018 el porcentaje de participación y derechos de voto que mantiene la sociedad es del 7% sobre el capital (2017: 13%).

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:

	Patrimonio neto					
2018 Sociedad	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)	3.250.375	-
					3.250.375	-

	Patrimonio neto					
2017 Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos Recibidos
Inbest Prime Assets, S.L.	3.000	-	-	654	375	-
					375	-

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

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 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	7%	-	7%	-

2017			Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Actividad	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto

		Forma jurídica		%	%	%	%
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	12,5%		12,5%	-

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 particiapda 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	772.809	247.061
Total	**772.809**	**247.061**

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

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 social:

A 31 de diciembre 2017 estaba desembolsado el 25% del Capital social, esto es 15.000 euros, por su Accionista único, Corpfin 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 24 de julio de 2018, el 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 1.000.000 euros mediante la emisión de 1.000.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro hasta la cifra de 1.060.000 euros. En esta ampliación se dio entrada a nuevos accionistas, perdiendo la sociedad su condición de unipersonalidad.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 2.060.000 euros, mediante la emisión de 2.060.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 3.120.000 euros.

Con fecha 21 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 220.000 euros, mediante la emisión de 220.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euros, hasta alcanzar la cifra de 3.570.000 euros.

Con fecha 12 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 230.000 euros, mediante la emisión de 230.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 3.570.000 euros.

Con fecha 18 de enero de 2019, la Junta General de Accionista acordó ampliar el Capital social por importe de 705.000 euros mediante la emisión de 705.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro. Del total de la ampliación, 160.000 euros fueron desembolsados el 18 de diciembre de 2018, habiéndose inscrito la decisión de la Junta General de Accionistas con fecha 21 de enero de 2019 en el Registro Mercantil. Al 31 de diciembre de 2018, los 160.000 euros han sido clasificados dentro del epígrafe de Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 15).

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	3.570.000	60.000
Total	**3.570.000**	**15.000**

A 31 de diciembre de 2018, el Capital social de la Sociedad es de 3.570.000 euros y está representado por 3.570.000 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.

El desglose de Otras aportaciones de socios a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	**2017**
Otras aportaciones de socios	1.000	-
Total	**1.000**	-

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

			31.12.2018
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
PALBOX HOLDING, S.L.	13,40%	-	13,40%
FIDA, S.L.U.	13,40%	-	13,40%
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	6,03%	-	6,03%
GERMAN FERNANDEZ TORRES	5,36%	-	5,36%
SHEREZADE INVERSIONES 2007, S.L.	10,72%	-	10,72%
CASUAL INVESTMENTS, S.L.	13,40%	-	13,40%
LAURA FERNANDEZ TORRES	5,36%	-	5,36%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	13,40%	-	13,40%
JOSE LUIS DE JUAN-ARACIL	5,36%	-	5,36%
FRANCISCO DE BORJA MARTIN	3,22%	-	3,22%
MANUEL GUERRERO GUERRERO	4,29%	-	4,29%
OTROS ACCIONISTAS	6,03%	-	6,03%
Total	**100%**	-	**100%**

			31.12.2017
Entidad	% 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	(5.424)	-
	(5.424)	-

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

Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha dotado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(25.130)	(6.225)
	(25.130)	**(6.225)**
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(25.130)	(6.225)
	(25.130)	**(6.225)**

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2018	2017
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	12.000	-
	12.000	**-**

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2018	2017
- Servicios exteriores	(39.829)	(6.225)
Total	**(39.829)**	**(6.225)**

c) Resultado financiero:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	1.407	-
Total	**1.407**	**-**

	Euros	
	2018	2017
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(4.708)	-
Total	**(4.708)**	**-**

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	-	(31.130)	**(31.130)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(31.130)	**(31.130)**

2017

Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(6.225)	**(6.225)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación BINS	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(6.225)	**(6.225)**

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.

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 trascurrido 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	5.738	658
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	268	-
	6.006	**658**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	1.212	-
	1.212	**-**

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 a los Adminsitradores

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 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 Prime Assets, S.L.	12.000	-
Total	**12.000**	-
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L.	1.407	-
	1.407	-
Gastos Financieros		
Otros inversores	(4.708)	-
Total	**(4.708)**	-

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)	171.140	-
Inbest Real Estate Management Partners, S.L.	1.524	
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	**172.664**	-
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	**179.924**	-

(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 saldo dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo de interés del 2% anual. El importe de intereses devengado y no cobrado a 31 de diciembre de 2018 es de 1.140 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:		
Otros inversores (1)	663.916	236.000
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	-	3.319
Total Deudas a empresas del grupo y asociada a corto plazo	**663.816**	**239.319**

(1) Con fecha 2 de agosto de 2018, la Sociedad suscribió dos contratos de préstamo con un inversor. Un primer préstamo por importe de 50.000 de euros con vencimiento 2 de marzo de 2019 y un segundo préstamo de 120.000 euros con vencimiento 2 de marzo de 2019. Los préstamos devegan un tipo de interés 5% anual pagadero al vencimiento, incluyendo intereses devengados y no vencidos pendientes.

Adicionalmente, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo con otro inversor por un importe de 30.000 euros con vencimiento 2 de marzo de 2019. El préstamo devenga un tipo de interés del 5% anual.

Además, también durante el periodo 2018, suscribió un contrato de préstamo con un inversor por importe 300.000 euros con vencimiento 2 de marzo de 2019. El préstamo devenga 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 18 de enero de 2019, la Junta General de Accionista acordó ampliar el Capital social por importe de 705.000 euros mediante la emisión de 705.000 acciones nuevas de valor nominal 1 euro. Del total de la ampliación, 160.000 euros fueron desembolsados el 18 de diciembre de 2018 (incluidos en el punto 1 anterior), habiéndose inscrito la decisión de la Junta General de Accionistas con fecha 21 de enero de 2019 en el Registro Mercantil. El resto de 545.000 euros fueron desembolsados en el ejercicio 2019.

Con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores han propuesto la capitalización de los créditos por importe de 142.500 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas está prevista que tenga lugar el 9 de abril de 2019.

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.

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.

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 periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

19. 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

18. Hechos posteriores a cierre

Con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 142.500 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas está prevista que tenga lugar el 9 de abril de 2019.

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 II 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 II 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 12.000 euros. Durante el año 2018 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 39.629 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 31.130 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 3.301 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 31.130 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 7% 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 3.250.375 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 II 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 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.

Acontencimientos 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 II 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

Inbest Prime II Inmuebles, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes
al periodo comprendido
entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A.

Balance Abreviado al 31 de diciembre 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		375,00	PATRIMONIO NETO		8.774,75
			FONDOS PROPIOS		8.774,75
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5	375,00	Capital	Nota 7.1	15.000,00
			Resultado del ejercicio	Nota 3	(6.225,25)
ACTIVO CORRIENTE		247.718,54	PASIVO CORRIENTE		239.318,79
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		657,83	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 12	3.318,79
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	657,83	Cuenta corriente con otras partes vinculadas	Nota 8	236.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	247.060,71			
TOTAL ACTIVO		248.093,54	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		248.093,54

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 15 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación		(6.225,25)
Servicios exteriores	Nota 11.1	(6.225,25)
Resultado de explotación		(6.225,25)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.225,25)
Impuestos sobre beneficios	Nota 9.2	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(6.225,25)

Las Notas 1 a 19 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio comprendido entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inbest Prime II Inmuebles, S.A, en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A- 87870942, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 13 de julio de 2017, con número 1.846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 5ª planta de Madrid

La Sociedad tiene por objeto social

a) La promoción y el asesoramiento, tanto a entidades integradas en su grupo de sociedades como a terceros, en la adquisición, y tenencia de activos inmobiliarios, en especial mediante la prestación de servicios de gestión y administración de sociedades inversoras en activos inmobiliarios y la identificación, negociación, adquisición, venta y gestión de dichos activos.

b) La prestación de servicios de asesoramiento en materia económica, fiscal, contable, jurídica y administrativa y la intervención como comisionista en la compraventa de inmuebles por terceros.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios

d) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

e) 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

Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Accionista Único acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En la misma fecha comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para el ejercicio 2017 y sucesivos.

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

Régimen de SOCIMI

Inbest Prime II 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.

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

INBEST PRIME I INMUEBLES, S.A

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio comprendido entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

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.

     El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

     Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados 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.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) 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 periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

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 mínimo, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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, aun 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 algunas de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, en concreto incumple el requisito de cotización en un mercado regulado de las acciones de la Sociedad o de los accionistas y el requisito de capital social mínimo de 5 millones de euros. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que la totalidad de los requisitos se cumplirán con anterioridad a la fecha límite establecida para ello en la Ley SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS.

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad que está establecido en:

Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incluidas por el RD 602, 2016 de 2 de diciembre.

Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- 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).

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.
El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en los próximos ejercicios, lo que se realizará en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

Al tratarse de una empresa de nueva constitución no se presentan a efectos comparativos, las partidas de balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. A estos efectos únicamente se reflejan las cifras del ejercicio 2017 y las variaciones correspondientes a este ejercicio

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de las cuentas anuales abreviadas.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Euros
	2017
Base de reparto	(6.225,25)
Pérdidas del ejercicio	(6.225,25)
Aplicación	(6.225,25)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.225,25)

3.1 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 estará 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).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.3 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante todo lo anterior, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo 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 este hasta que se dan de baja.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en l,bros y e importe recuperable entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por a empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por a empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de este clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participa participe a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo

4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene a Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de a contraprestación recibida ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos os siguientes requisitos.

- Son convertibles en efectivo
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad

4.4 Impuesto sobre beneficios

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, den lugar a un menor importe del impuesto corriente

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2017, y con efectos para el ejercicio 2017 y sucesivos, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción acordada 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, 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 socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos en sede de sus socios estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades
La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el ejercicio 2017

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos

Dada la actividad realizada por la Sociedad, los dividendos recibidos se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

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

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

4.9 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado

5. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente

	Euros	
Instrumentos financieros	Corriente	Total
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 4.3)	247.060,71	247.060,71
	247.060,71	247.435,71

6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Los movimientos registrados en Instrumentos de patrimonio en empresas de grupo y asociadas a largo plazo durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

Coste de adquisicion	Saldo al 31.12.2016	Altas	Saldo al 31.12.2017
Inbest Prime Assets S.L.		375,00	375,00
Total Coste	-	375,00	375,00

Con fecha 22 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles, S.A., Inbest Prime II Inmuebles, S.A. e Inbest IV Inmuebles, S.A., constituyen Inbest Prime Assets, S.A. 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 12,5% del valor nominal, es decir 375 euros

Al 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de participación y derechos de voto que mantiene la Sociedad es del 12,5%.

Los datos de los fondos propios de la sociedad participada al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

Denominación	% Participación Directa	Capital	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	valor en Libros		
					Coste	Deterioro	Valor neto contable
Inbest Prime Assets, S.L.	12,5%	3.000,00	(654,94)	2.345,06	375,00	-	375,00

7. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

7.1 Capital Social

El capital social de la Sociedad asciende a 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2017 está desembolsado el 25%, esto es 15.000 euros por su Accionista Único, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.A., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberán desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

7.3 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2017 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

8. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle y clasificación de los pasivos financieros por categorías al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Euros
	31/12/2017
No corriente	
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	3.318,78
Deudas con otras partes vinculadas	236.000.000
Total	**236.318,78**

Deudas con otras partes vinculadas recoge saldos acreedores que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas han sido cancelados

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros
	31/12/2017
Saldo deudor:	
Hacienda Pública deudora por IVA	657,83
Total	**657,83**

9.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
	2017
Resultado contable antes de Impuesto sobre Sociedades	(6.226,25)
Base Imponible	(6.226,25)
Cuota íntegra	-
Cuenta a pagar / Gastos por Impuesto sobre sociedades	-

9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de cuatro años. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultados, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas

10. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información

A 31 de diciembre de 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores, dado que tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se constituye en fecha 13 de julio de 2017.

- Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha generado una pérdida de 6.225,25,26 euros, por lo que no se ha distribuido ningún dividendo.

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1 c de la ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de participaciones en el capital de entidades reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas a mismo régimen en cuando a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detalladas en la Nota 6

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2017
Servicios profesionales independientes	8.210,69
Otros servicios	14,59
Total	8.225,28

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante el ejercicio 2017, así como el detalle de las principales transacciones con dichas sociedades se indica a continuación:

Saldos

Sociedad	Euros
	Débitos corrientes (Nota 8)
Inbest Prime I Inmuebles, S.L	3.318,79
Total	3.318,79

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado transacciones con partes vinculadas.

12.1 Retribuciones a los Administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros, no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección

12.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad

Al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos, o personas vinculadas a ellos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudiesen tener con el interés de la Sociedad.

13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

14. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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. 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. Estas 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 del Consejo de Administración 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.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2017, no tiene activos ni pasivos significativos 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 tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc. dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

Al cierre del 2017, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A

Diligencia de formulación de Cuentas Anuales Abreviadas

La formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas ha sido aprobada por los Administradores Solidarios el 31 de marzo de 2018.

Madrid, 31 de marzo de 2018

D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA
Administrador Solidario

D. RAFAEL Gª-TAPIA GONZÁLEZ CAMINO
Administrador Solidario

Anexo III: Cuentas anuales de Assets I correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2018. Cuentas anuales de Assets II correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Inbest Prime Assets, S.L.

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 socios de Inbest Prime Assets, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (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.a 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Inversiones inmobiliarias	
Las inversiones inmobiliarias constituyen un 98% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.1 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 119.223 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. Cada ejercicio la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2018, no ha sido necesario registrar deterioro alguno. La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1. Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.	Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste. Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio. Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado si se han producido hechos específicos o cambios en el mercado que afecten a las inversiones inmobiliarias adquiridas en el ejercicio. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

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 del administrador 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 del administrador en relación con las cuentas anuales

El administrador es el responsable 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, el administrador es responsable 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 el administrador tiene 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 el administrador.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, 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 el administrador 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 al administrador 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)

4 de junio de 2019

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11837

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Inbest Prime Assets, S.L.

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

INBEST PRIME I ASSETS, S.L.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	10
4	Gestión de riesgo financiero	16
5	Inversiones inmobiliarias	17
6	Análisis Instrumentos financieros	19
7	Instrumentos financieros derivados	21
8	Préstamos y partidas a cobrar	21
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22
10	Capital y prima de emisión	22
11	Reservas	24
12	Resultado del ejercicio	24
13	Débitos y partidas a pagar	25
14	Ingresos y gastos	27
15	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	29
16	Contingencias	30
17	Administradores y Alta dirección	30
18	Otras operaciones con partes vinculadas	31
19	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	34
20	Información sobre medio ambiente	34
21	Honorarios de auditoría	35
22	Hechos posteriores al cierre	35

INBEST PRIME I ASSETS, S.L.

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 inmobiliarias	5	**119.222.643**	-
Inversiones financieras a largo plazo		**620.082**	-
Otros activos financieros	6	620.082	-
Instrumentos financieros derivados	6 y 7	**183.000**	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**120.025.725**	-
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6 y 18	**10.000**	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**547.431**	-
Clientes	6 y 8	37.037	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	510.394	-
Periodificaciones a corto plazo	6	**882.947**	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	**817.318**	3.000
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**2.257.696**	3.000
TOTAL ACTIVO		**122.283.421**	3.000

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (*)
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS		**48.667.420**	3.000
Capital	10	9.963.400	3.000
Prima de emisión	10	39.853.600	-
Reservas	11	(1.140.370)	-
Resultado del ejercicio	12	(9.210)	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		**48.667.420**	3.000
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**52.128.287**	-
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	51.508.287	-
Otros pasivos financieros	6	620.000	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**52.128.287**	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		**12.444.569**	-
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	12.444.569	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**6 y 18**	**7.059.680**	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.963.565**	-
Acreedores varios	**6 y 13**	121.113	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**6 y 18**	1.845.346	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	17.106	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**21.467.714**	-
TOTAL PASIVO		**73.616.001**	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**122.283.421**	3.000

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

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

	Nota	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	26 de octubre de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		**1.448.958**	-
Prestaciones de servicios	14	1.448.958	-
Gastos de personal		**(42.631)**	-
Sueldos, salarios y asimilados	14	(42.631)	
Otros gastos de explotación		**(757.737)**	-
Servicios exteriores	14	(757.737)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**5**	**(155.183)**	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**493.207**	-
Gastos financieros	14	(502.417)	-
RESULTADO FINANCIERO		**(502.417)**	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(9.210)**	-
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(9.210)**	-

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

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

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	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	26 de octubre de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	12	**(9.210)**	-
Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos	11	(1.140.370)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(1.149.580)**	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(1.149.580)**	-

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

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

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 (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	TOTAL
Saldo a 26 de octubre de 2017	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:	**3.000**	-	-	-	**3.000**
Aumentos de capital	3.000	-	-	-	3.000
Saldo a 31 de diciembre de 2017 (*)	**3.000**	-	-	-	**3.000**
Saldo a 1 de enero de 2018	**3.000**	-	-	-	**3.000**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	**(1.140.370)**	**(9.210)**	**(1.149.580)**
Operaciones con socios o propietarios:	**9.960.400**	**39.853.600**	-	-	**49.814.000**
Aumentos de capital	9.960.400	39.853.600	-	-	49.814.000
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**9.963.400**	**39.853.600**	**(1.140.370)**	**(9.210)**	**48.667.420**

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

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

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

(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018	26 de octubre de 2017 a 31 de diciembre de 2017 (*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**272.632**	-
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(9.210)	-
Ajustes del resultado:		657.600	-
- Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	155.183	-
- Gastos financieros	14	502.417	-
Cambios en el capital corriente:		(83.254)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6 y 8	(1.430.378)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6 y 13	1.530.124	-
- Otros activos y pasivos no corrientes	6 y 7	(183.000)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(292.304)	-
- Pagos de intereses		(292.304)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(119.387.826)**	-
Pagos por inversiones:		(119.387.826)	-
- Empresas del grupo y asociadas	6 y 18	(10.000)	-
- Inversiones inmobiliarias	5	(119.377.826)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**119.929.312**	**3.000**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		48.673.630	3.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio	10	48.673.630	3.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		71.255.682	-
- Emisión:		71.506.140	-
- Deudas con entidades de crédito	6 y 13	64.479.140	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 18	7.027.000	-
- Devolución y amortización de:		(250.458)	-
- Deudas con entidades de crédito		(250.458)	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**814.318**	**3.000**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	3.000	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	817.318	3.000

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

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

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

1. Información general

Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad limitada española con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 26 de octubre de 2017, número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.649, folio 41, hoja M-657.370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

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.

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la 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 Assets, S.L. 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 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.

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.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se encuentra participada por 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., estando las cuatro sociedades acogidas al régimen SOCIMI (Nota 10) y se espera que sus acciones estén admitidas en un mercado regulado antes del 30 de septiembre de 2019.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por el Administrador Único el 31 de mayo 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 el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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.

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.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

No obstante lo anterior, al 31 de diciembre de 2018, considerando que las adquisiciones de inversiones inmobiliarias realizadas por la Sociedad han tenido lugar en el presente ejercicio, la mejor evidencia del valor razonable son los precios satisfechos por Sociedad para la adquisición de las mismas.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Gestora determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

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%.

El Administrador Único realiza 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 del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2018 las correspondientes al ejercicio anterior que no han sido auditadas.
Las cifras del ejercicio anterior no son comparables debido a que la Sociedad se constituyó el 26 de octubre de 2017 (2 meses).

e) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.230.018 euros. Esta situación ha sido solventada con fecha 20 de marzo de 2019 debido a las ampliaciones de capital y prima de emisión por importes de 1.200.000 euros y 26.500.000 euros, y la constitución del préstamo hipotecario con Santander tras el repago de la deuda a corto plazo con la misma entidad según se describe en la nota 22. Dichos hechos aseguran

la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Por ello, las presentes cuentas anuales han sido preparadas por el Administrador Único 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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	% de amortización
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

Al 31 de diciembre de 2018, dado que las inversiones inmobiliarias han sido adquiridas durante el ejercicio, la mejor referencia del importe recuperable consiste en los valores de transacción de las mismas.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.2 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", "Inversiones financieras a largo plazo" y en "Créditos con 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.

3.3. Derivados financieros

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. Las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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.

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 socios. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3.5 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.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 6 de septiembre de 2018, 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, 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.

3.7 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.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

3.8 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.10 Moneda funcional y de presentación

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

3.11 Transacciones entre 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.

3.12 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.

3.13 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 16).

3.14 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

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 18). 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 del Administrador Único 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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene determinados préstamos cuyos vencimientos se sitúan en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. La Sociedad se cubre ante potenciales subidas del tipo de interés a través de instrumentos financieros derivados.

e) Riesgo fiscal

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

f) Riesgo mercado

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

5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

				Euros
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01.01.2018	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable a 01.01.2018	-	-	-	-
Adiciones	69.955.925	30.214.011	19.207.890	119.377.826
Dotación para amortización	-	(155.183)	-	(155.183)
Saldo a 31.12.2018	**69.955.925**	**30.058.828**	**19.207.890**	**119.222.643**
Coste	69.955.925	30.214.011	19.207.890	119.377.826
Amortización acumulada	-	(155.183)	-	(155.183)
Valor contable a 31.12.2018	**69.955.925**	**30.058.828**	**19.207.890**	**119.222.643**

La Sociedad ha formalizado la adquisición tres activos inmobiliarios consistentes en edificios comerciales por un importe de 98 millones de euros (sin incluir costes de adquisición), ubicados en Madrid (calle Princesa), Bilbao (calle Gran Vía) y Las Palmas de Gran Canaria (Calle Triana). Los inmuebles situados en Madrid y Bilbao fueron adquiridos el 2 de agosto de 2018 y el inmueble adquirido en Las Palmas de Gran Canaria fue adquirdo el 5 de septiembre de 2018.

Adicionalmente, la Sociedad ha firmado un compromiso de adquisición vinculante sobre un edificio comercial situado en la calle Colón de Valencia, por un importe agregado de 19 millones de euros. Para ello, la Sociedad ha realizado un pago de arras por el mismo importe que se presenta como "Inversiones inmobiliarias en curso" en la tabla anterior. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha completado la compraventa del citado inmueble, habiéndose elevado a escritura pública con fecha 28 de febrero de 2019 (Nota 22).

La amortización de las inversiones inmobiliarias, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2018.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

		Euros
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	1.448.958	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(955.751)	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	493.207	-

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Menos de un año	3.531.667	-
Entre uno y cinco años	7.841.667	-
Más de cinco años	-	-
	11.373.334	-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de inmuebles.

e) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

f) Garantías hipotecarias

Sobre los inmuebles situados en la calle Princesa de Madrid y Gran Vía de Bilbao, se constituyó hipoteca con fecha 2 de agosto de 2018, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2018 de 49.750.000 euros y duración a dicha fecha de 9 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 13).

Sobre el inmueble situado en la calle Triana de Las Palmas de Gran Canaria, se constituyó hipoteca con fecha 5 de septiembre de 2018, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2018 de 3.500.000 euros y duración a dicha fecha de 8 años, en garantía del préstamo suscrito por la Sociedad con Bankinter (Nota 13).

g) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1 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:

	Euros							
	Activos financieros a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	-	-	620.082	-	620.082	-
Derivados (Nota 7)	-	-	-	-	183.000	-	183.000	-
Total activos financieros	-	-	-	-	803.082	-	803.082	-

	Euros							
	Activos financieros a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	919.984	-	919.984	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	-	-	-	-	10.000	-	10.000	-
Total activos financieros	-	-	-	-	929.984	-	929.984	-

Al 31 de diciembre de 2018, la línea de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el efecto de la linealización de rentas derivadas de los contratos de alquiler por importe de 882.947.

	Euros							
	Pasivos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Débitos Derivados Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	51.508.287	-	-	-	620.000	-	52.128.287	-
Total pasivos financieros	51.508.287	-	-	-	620.000	-	52.128.287	-

	Euros							
	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Débitos Derivados Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	12.444.569	-	-	-	1.966.459	-	14.411.028	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	-	-	-	-	7.059.580	-	7.059.580	-
Total pasivos financieros	12.444.569	-	-	-	9.026.039	-	21.470.608	-

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

6.2 Análisis por vencimientos

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

	Euros						
	Activos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
Créditos a empresas (Nota 18)	10.000	-	-	-	-	-	10.000
	10.000	-	-	-	-	-	**10.000**
Inversiones financieras:							
Derivados (Nota 7)	-	-	-	-	-	183.000	183.000
Otros activos financieros	882.947	153.333	-	466.749	-	-	1.503.029
	882.947	**153.333**	-	**466.749**	-	**183.000**	**1.686.029**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y otros:							
Deudores comerciales (Nota 8)	37.037	-	-	-	-	-	37.037
	37.037	-	-	-	-	-	**37.037**
Total	**929.984**	**153.333**	-	**466.749**	-	**183.000**	**1.733.066**

	Euros						
	Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	12.444.569	1.114.591	1.091.255	1.195.000	1.243.960	46.863.481	63.952.856
Otros pasivos financieros (Nota 13)	-	153.333	-	466.667	-	-	620.000
	12.444.569	**1.267.924**	**1.091.255**	**1.661.667**	**1.243.960**	**46.863.481**	**64.572.856**
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	**7.059.580**	-	-	-	-	-	**7.059.580**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	121.113	-	-	-	-	-	121.113
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	1.845.346	-	-	-	-	-	1.845.346
	1.966.459	-	-	-	-	-	**1.966.459**
Total	**21.470.608**	**1.267.924**	**1.091.255**	**1.661.667**	**1.243.960**	**46.863.481**	**73.598.895**

7. Instrumentos financieros derivados

A continuación, presentamos el desglose de los intrumentos financieros derivados mantenidos por la Sociedad:

				Euros
	2018		2017	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Cap de tipo de interés	183.000	-	-	-
Total	**183.000**	-	-	-
Menos parte no corriente	183.000			
Cap de tipo de interés	-	-	-	-
Parte no corriente	**183.000**	-	-	-
Parte corriente	-	-	-	-

Con fecha 2 de agosto de 2018 y dentro del marco del contrato de deuda con garantía hipotecaria suscrito con Caixabank (Nota 13), la Sociedad firmó un contrato de derivado Cap de tipo de interés con la misma entidad. Los principales datos asociados al mismo son los siguientes:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable	Nocional en euros
Caixabank	Cap de tipo de interés	02/08/2018	01/03/2023	1,25%	EURIBOR 3M	25.000.000

EL valor razonable del instrumento financiero derivado no difiere de forma significativa de la prima satisfecha por la Sociedad en su contratación, razón por la que la Sociedad no ha registrado ningún impacto en pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018.

8. Préstamos y partidas a cobrar

		Euros
No corriente:	**2018**	**2017**
Otros activos financieros	620.082	-
	620.082	-
Corriente:		
Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	10.000	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	37.037	-
	47.037	-
	667.119	-

La línea "Otros activos financieros" recoge:

- Las fianzas depositadas en el IVIMA correspondientes al inquilino del inmueble situado en la calle Princesa de Madrid (Nota 5).

- Las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco correspondientes al inquilo del inmueble situado en la calle Gran Vía de Bilbao (Nota 5).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al 31 de diciembre de 2018 no existen partidas vencidas. Asimismo, no se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ningún importe en concepto de créditos fallidos al 31 de diciembre de 2018.

9. 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	817.318	3.000
Total	817.318	3.000

De acuerdo al contrato de crédito con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 13), la misma está obligada a mantener parte de su efectivo como Fondo de Reserva de Servicio de la Deuda (FRSD) y no disponer del mismo. Al 31 de diciembre de 2018, la caja destinada al FRSD asciende a 339.750 euros (2017: 0 euros).

10. Capital y prima de emisión

a) Capital y prima de emisión

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

La Sociedad fue constituida el 26 de octubre de 2017 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, Inbest Prime Inmuebles, S.A. poseía 750 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 25% del mismo, Inbest Prime II Inmuebles, S.A. poseía 350 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 12,5% del mismo, Inbest Prime III Inmuebles, S.A. poseía 350 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 12,5% del mismo e Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. poseía 1.500 participaciones sociales del capital emitido por la Sociedad representativas del 50% del mismo.

Con fecha 28 de febrero de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 3.000.000 de euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 380.000 euros de capital y 1.520.000 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 220.000 euros de capital y 880.000 euros de prima de emisión.

Con fecha 13 de marzo de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 564.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 58.800 euros de capital y 241.000 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 51.600 euros de capital y 212.400 euros de prima de emisión.

Con fecha 17 de julio de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 1.000.000 de euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 60.000 euros de capital y 240.200 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 140.000 euros de capital y 560.000 euros de prima de emisión.

Con fecha 20 de septiembre de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 39.050.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 1.966.000 euros de capital y 7.860.000 euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime II Inmuebles, S.A. 500.000 euros de capital y 2.000.000 de euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 1.346.000 euros de capital y 5.380.000 euros de prima de emisión y el socio Inbest Prime IV

Inmuebles, S.A. 4.000.000 de euros de capital y 16.000.000 de euros de prima de emisión.

Con fecha 20 de septiembre de 2018 se celebró una Junta General Universal de Socios, a través de la cual se decidió el aumento de capital y prima de emisión por un importe de 6.200.000 euros, desembolsando el socio Inbest Prime I Inmuebles, S.A. 470.000 euros de capital y 1.880.000 euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime II Inmuebles, S.A. 150.000 euros de capital y 600.000 euros de prima de emisión, el socio Inbest Prime III Inmuebles, S.A. 190.000 euros de capital y 760.000 euros de prima y el socio Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. 430.000 de euros de capital y 1.720.000 euros de prima de emisión.

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Capital escriturado	9.963.400	3.000
Prima de emisión	39.853.600	-
Total	**49.817.000**	**3.000**

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad es de 9.963.400 euros y está representado por 9.963.400 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad era de 3.000 euros y estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

			31.12.2018
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las participaciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	29,45%	-	29,45%
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	6,53%	-	6,53%
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	19,54%	-	19,54%
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	44,48%	-	44,48%
Total			**100%**

			31.12.2017
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las participaciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	25,00%	-	25,00%
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	12,50%	-	12,50%
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	12,50%	-	12,50%
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	50,00%	-	50,00%
			100%

11. Reservas

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

	Euros	
	2018	2017
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(1.140.370)	-
	(1.140.370)	**-**

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias 1.140.370 euros de gastos relacionados con las ampliaciones de capital. Del total registrado, 1.124.142 euros corresponden a la Comisión de inversión facturada por Inbest Prime Management Partners, S.A. por los servicios de ésta última en relación a la captación de inversores (Nota 18).

Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha todado ninguna reserva legal.

12. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(9.210)	-
	(9.210)	**-**
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(9.210)	-
	(9.210)	**-**

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).

13. Débitos y partidas a pagar

	Euros	
	2018	2017
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	51.508.287	-
Otros pasivos financieros	620.000	-
	52.128.287	-
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	12.444.569	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	7.059.580	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	121.113	
Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 18)	1.845.346	-
	21.470.608	-
	73.598.895	-

Al 31 de diciembre de 2018, la línea "Otros paisvos financieros", registra las fianzas recibidas de los arrendatarios en relación a los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad.

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

2018	Deudas con entidades de crédito a Largo plazo	Deudas con entidades de crédito a Corto plazo	Vencimiento
Préstamo con Caixabank (1)	48.071.279	903.054	02/08/2027
Préstamo con Bankinter (2)	3.437.008	4.958	05/09/2026
Póliza de crédito con Bankinter (3)	-	999.542	18/06/2019
Póliza de crédito con Banco Santander (4)	-	10.537.015	22/02/2019
	51.508.287	**12.444.569**	

Las deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a coste amortizado. Dicha línea recoge el saldo de los préstamos concedidos a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

(1) Con fecha 2 de agosto de 2018, la Sociedad suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 9 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición de los edificios de la calle Gran Vía en Bilbao y la calle Princesa en Madrid. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 49.750.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 69.718 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2018 por 48.974.333 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%.

(2) Con fecha 5 de septiembre de 2018, la Sociedad suscribió con Bankinter un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 8 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de la calle Triana en Las Palmas. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 asciende a 3.500.000 euros e intereses devengados no pagados por importe de 4.958 euros. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado al 31 de diciembre de 2018 por 3.441.966. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,7%.

(3) Con fecha 18 de junio de 2018, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.000.000 de euros. El vencimiento de la póliza es el 18 de junio de 2019, si bien la misma puede ser cancelada por de cualquiera de las partes. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 1,5% y tiene como finalidad

financiar el pago del contrato de arras firmado por la Sociedad para la adquisición del inmueble de la calle Colón en Valencia. La póliza no cuenta con gastos de formalización asociados.

(4) Con fecha 22 de noviembre de 2018, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Banco Santander por importe de 10.560.000 euros. Al 31 de diciembre de 2018, se encuentra completamente dispuesta y cuenta con unos intereses devengados no pagados de 22.880 euros. El vencimiento de la póliza es el 22 de febrero de 2019, devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial del 2% y tiene como finalidad financiar el pago del contrato de arras firmado por la Sociedad para la adquisición del inmueble de Colón en Madrid. Figura valorado en el Balance de la Sociedad a coste amortizado al 31 de diciembre de 2018 por 10.537.015.

La póliza anterior, utilizada como financiación puente para la adquisición del inueble de Colón en Valencia, incluye una cláusula de finalización anticipada sujeta a la adquisición del citado inmueble. En ese sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha completado la compraventa del inmueble de Colón, por lo que la póliza se encuentra cancelada.

En sustitución de la financiación anterior, con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha suscrito con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria de dicho inmueble por importe de 53.350.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65% (Nota 22).

a) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2018						
	Euros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	12.490.434	1.114.591	1.091.255	1.195.000	1.243.980	47.771.860	64.907.100

b) Líneas de crédito no dispuestas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no dispone de líneas de crédito no dipuestas.

c) Ratios financieros

Algunos de los acuerdos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, el préstamo hipotecario con Caixabank establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura de la Deuda (RSCD): A partir del 31 de diciembre de 2019, la Sociedad deberá cumplir con un RSCD de, al menos, 1.20x
- Loan To Value Corporativo (LTV Corporativo): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos recibidos por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 70% para el 31 de diciembre de 2019 y del 60% a partir del 31 de diciembre de 2020.
- Loan To Value Proyecto (LTV Proyecto): Entendido como el importe pendiente de devolución de todos los préstamos hipotecario en relación a la última valoración disponible de los inmuebles objeto del mismo. El contrato establece un máximo del 60% para toda la vida del contrato.

La Sociedad cumple con todos sus ratios al 31 de diciembre de 2018. Asimimo, la previsión del Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera, «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital.

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:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42	-
Ratio de operaciones pagadas	7	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	67	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.806.832	-
Total pagos pendientes	2.502.419	-

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.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

		2018
Mercado	Porcentaje	Euros
Nacional	100%	1.448.958
	100%	1.448.958

		2017
Mercado	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	0%	-
	0%	-

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

		Euros
	2018	2017
Ingresos		
Rentas	1.448.958	-
Refacturación de gastos	-	-
	1.448.958	-

b) Gastos de personal

	Euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	**(32.919)**	-
Cargas sociales:	**(9.912)**	-
- Seguridad Social a cargo de la empresa	(8.801)	-
- Otras cargas sociales	(1.111)	-
	(42.831)	-

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2018	2017
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	-
Total empleados medios	1	-

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1
	-	1	1

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no contaba con empleados en su plantilla.

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2018.

c) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2018	2017
Servicios de profesionales independientes	(746.525)	-
Otros servicios	(11.212)	-
	(757.737)	-

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 538.003 euros (2017: 0 euros) por la comisión de gestión a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A., (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 14 de diciembre de 2018 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 18).

c) Resultado financiero:

	Euros	
	2018	2017
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18)	(40.222)	-
- Por deudas con terceros	(462.195)	-
Total	**(502.417)**	-

15. 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	-	(9.210)	**(9.210)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(9.210)	**(9.210)**

2017

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

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.

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 trascurrido 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, el Administrador Único considera 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	510.394	-
	510.394	-
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	17.106	-
	17.106	-

16. Contingencias

Pasivos contingentes

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

17. Administradores y Alta dirección

En la escritura de constitución de la Sociedad de fecha 26 de octubre de 2017 se nombraron dos Administradores solidarios. Posteriormente, con fecha 20 de marzo de 2019, tras decisión de la Junta General de Socios, el órgano de administración ha pasado a estar formando por un Administrador Único.

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.

El Administrador Único de la Sociedad, y aquellos que han desempeñado el cargo de Adminsitrador en el ejercicio 2018, no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2018, al igual que en 2017, no se han concedidos anticipos y créditos ni al Administrador Único de la Sociedad, ni a aquellos que han desempeñado el cargo de Administrador en el ejercicio 2018. Asimismo, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos en relación a los mismos.

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.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo aquellas personas que han ocupado cargos de Administrador 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.

18. 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
Otros gastos de explotación		
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	12.000	-
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	12.000	-
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	12.000	-
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	12.000	-
Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*)	538.003	
Total	**586.003**	**-**

	Euros	
	2018	2017
Gastos Financieros		
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	16.598	-
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	1.407	-
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	22.217	-
Total	**40.222**	**-**

(*) Gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2018 (Ver descripción al final de la nota). Ver Nota 14.c.

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 IV Inmuebles, S.A. (1)	10.000	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	**10.000**	-

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. 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.

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:		
Inbest Prime I Inmuebles, S.A. (1)	3.523.444	-
Inbest Prime II Inmuebles, S.A. (1)	171.140	-
Inbest Prime III Inmuebles, S.A. (1)	3.364.996	-
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	**7.059.580**	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
Inbest Prime I Inmuebles, S.A.	7.260	-
Inbest Prime II Inmuebles, S.A.	7.260	-
Inbest Prime III Inmuebles, S.A.	7.260	-
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	7.260	-
Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (*)	1.816.306	-
Total Cuentas corrientes acreedoras	**1.845.346**	-
Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo	**8.904.926**	-

(*) Registra los saldos a pagar a la Sociedad Gestora relacionados con las comisiones de gestión, inversión y estructuración facturadas por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2018 (Ver descripción al final de la Nota).

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó sendos contratos de línea de crédito con Inbest Prime I Inmuebles, S.A., Inbest Prime II Inmuebles, S.A. e Inbest Prime III Inmuebles, S.A. El importe de los mismos asciende a 10.000.000 de euros cada uno y establecen como vencimiento el 31 de diciembre de 2028. La Sociedad clasifica dichas deudas al corto plazo ya que el saldo dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por las sociedades acreedoras. Las líneas devengan un tipo de interés del 2% anual. Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2018 ascienden, respectivamente, cada uno a 13.444 euros, 1.140 euros y 17.996 euros.

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2018 la Sociedad 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 socios de la Sociedad (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 capitalizado 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 127 millones de euros, siendo el compromiso objetivo 200 millones de 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 Reservas.

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión pagada a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.A., 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, la 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.

19. 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.

Ver apartafo g)

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

(*) Ver nota 5 para más información

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

No es de aplicación.

20. 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.

21. 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 21.000 euros (2017: 0 euros).

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

22. Hechos posteriores a cierre

Financiación e inversión

La póliza con Banco Santander de fecha 22 de noviembre de 2018 e importe de 10.560.000 euros, fue utilizada como financiación puente para la adquisición de un activo comercial, un edificio de oficinas y 84 plazas de garaje en la calle Colón en Valencia. Dicha póliza incluía una cláusula de finalización anticipada sujeta a la adquisición del citado inmueble. En ese sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha completado la compraventa del inmueble de Colón, por lo que la póliza se encuentra cancelada.

En sustitución de la financiación anterior, con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha suscrito con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 53.350.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%. Asimismo, el calendario de amortización del préstamo supone que 399.969 euros sean reembolsados en el corto plazo y 52.950.031 euros en el largo plazo.

Con la financiación adquirida y también el 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha completado la compraventa del citado inmueble por importe de 81.000.000 de euros, habiéndose elevado a escritura pública con fecha 28 de febrero de 2019.

Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter junto a la sociedad del grupo Inbest Prime Assets II, S.L. como deudores solidarios por importe de 8.000.000 de euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 27 de agosto de 2019, devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 2%.

Posteriormente, con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad acordó una novación de la póliza de crédito descrita en el párrafo anterior. Dicha novación amplía el límite del crédito a un importe máximo de 16.000.000 euros y amplía la fecha de vencimiento al 20 de noviembre de 2019, manteniendo el resto de condiciones acordadas inicialmente.

Ampliaciones de capital

Con fecha 21 de enero de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil con la misma fecha, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 240.000 euros, creando 240.000 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 960.000 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 1.200.000 euros.

Con fecha 20 de marzo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2019, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 5.300.000 euros, creando 5.300.000 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 21.200.000 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 26.500.000 euros.

La cancelación de deuda y las ampliaciones descritas suponen que la Sociedad solvente su situación de fondo de maniobra negativo de 19.230.018 euros a 31 de diciembre de 2018, asegurando el principio de empresa en funcionamiento.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

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

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad limitada española con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 26 de octubre de 2017, número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36.849, folio 41, hoja M-657.370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.
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.

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 6 de septiembre de 2018 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.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2018, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 1.448.958 euros. Durante el año 2018 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 757.737 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 493.207 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 502.417 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 9.210 euros.

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha formalizado la adquisición tres activos inmobiliarios consistentes en edificios comerciales por un importe de 98 millones de euros (sin incluir costes de adquisición), ubicados en pleno distrito de negocios del centro de Madrid, Las Palmas de Gran Canaria y Bilbao.

Adicionalmente, la Sociedad ha firmado un compromiso de adquisición vinculante sobre un edificio comercial, uno de oficinas y 84 plazas de garaje situadas en la calle Colón (Valencia), por un importe agregado de 91 millones de euros. Para ello, la Sociedad ha realizó un pago en concepto de arras por importe de 19 millones de euros, el cuál se presenta en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias en curso" del balance. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha completado la compraventa del citado inmueble, habiéndose elevado a escritura pública con fecha 28 de febrero de 2019.

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 cuenta con 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 socios y las deudas con entidades de crédito.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad 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.

Perspectivas para 2019

Durante el ejercicio 2019, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento. Adicionalmente, durante el mes de marzo de 2019, el activo comercial sito en la Calle Colón 1 (Valencia), ha empezado a devengar rentas; motivo por el cual, el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019, se verá fuertemente incrementado.

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 (Nota 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2018).

Participaciones propias

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2018.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Financiación e inversión

La póliza con Banco Santander de fecha 22 de noviembre de 2018 e importe de 10.560.000 euros, fue utilizada como financiación puente para la adquisición de un activo comercial, un edificio de oficinas y 84 plazas de garaje en la calle Colón en Valencia. Dicha póliza incluía una cláusula de finalización anticipada sujeta a la adquisición del citado inmueble. En ese sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha completado la compraventa del inmueble de Colón, por lo que la póliza se encuentra cancelada.

En sustitución de la financiación anterior, con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha suscrito con Banco Santander un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 53.350.000 euros. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 1,65%. Asimismo, el calendario de amortización del préstamo supone que 399.969 euros sean reembolsados en el corto plazo y 52.950.031 euros en el largo plazo.

Con la financiación adquirida y también el 28 de febrero de 2019, la Sociedad ha completado la compraventa del citado inmueble por importe de 91.000.000 de euros, habiéndose elevado a escritura pública con fecha 28 de febrero de 2019.

Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter junto a la sociedad del grupo Inbest Prime Assets II, S.L. como deudores solidarios por importe de 8.000.000 de euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 27 de agosto de 2019, devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 2%.

Posteriormente, con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad acordó una novación de la póliza de crédito descrita en el párrafo anterior. Dicha novación amplía el límite del crédito a un importe máximo de 16.000.000 euros y amplía la fecha de vencimiento al 20 de noviembre de 2019, manteniendo el resto de condiciones acordadas inicialmente.

Ampliaciones de capital

Con fecha 21 de enero de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil con la misma fecha, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 240.000 euros, creando 240.000 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 960.000 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 1.200.000 euros.

Con fecha 20 de marzo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2019, la Junta General de Socios realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 5.300.000 euros, creando 5.300.000 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 21.200.000 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 26.500.000 euros.

La cancelación de deuda y las ampliaciones descritas suponen que la Sociedad solvente su situación de fondo de maniobra negativo de 19.230.018 euros a 31 de diciembre de 2018, asegurando el principio de empresa en funcionamiento.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS, S.L. DEL EJERCICIO 2018

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS, S.L. con fecha 31 de mayo 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, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio 2018, 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 Único

Inbesi Prime Assets, S.L.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de octubre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

Balance Abreviado al 31 de diciembre 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		-	PATRIMONIO NETO		3.000,00
			FONDOS PROPIOS		3.000,00
			Capital	Nota 7.1	3.000,00
ACTIVO CORRIENTE		3.000,00			
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	Nota 8.3	3.000,00			
TOTAL ACTIVO		3.000,00	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.000,00

Las Notas 1 a 10 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

INBEST PRIME ASSETS, S L

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 18 de octubre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS		-
Otros gastos de explotación		-
Servicios exteriores	Nota 11.1	-
Resultado de explotación		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-
Impuestos sobre beneficios	Nota 9.2	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-

Las Notas 1 a 10 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

Diligencia de formulación de Cuentas Anuales Abreviadas

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inbest Prime Assets, S.L. en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número B-87944146, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 26 de octubre de 2017, con número 2.418 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36649 folio 41, hoja M 657370, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 5ª planta de Madrid

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 SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Inversiones de Institución Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro

e) El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS.

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incluidas por el RD 602, 2016 de 2 de diciembre.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

  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)

  El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en e contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimandose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.
El calculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en los próximos ejercicios, lo que se realizará en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

Al tratarse de una empresa de nueva constitución no se presentan, a efectos comparativos, las partidas de balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. A estos efectos únicamente se reflejan las cifras del ejercicio 2017 y las variaciones correspondientes a este ejercicio.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de las cuentas anuales abreviadas

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

En 2017 no ha habido actividad por lo que el resultado es cero

3.1 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.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes.

4.3 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o aquellos que sin tener un origen comercial no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad

4.4 Impuesto sobre beneficios

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 al tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida deducidos descuentos e impuestos.

Dada la actividad realizada por la Sociedad, los dividendos recibidos se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminadas en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

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

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

4.9 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Euros	
Instrumentos financieros	**Corriente**	**Total**
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 4.2)	3.000,00	3.000,00
	3.000,00	3.000,00

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

6.1 Capital Social

El capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2017 está desembolsado totalmente por los siguientes accionistas:

- Inbest Prime I Inmuebles, S.A.: 750 participaciones, que representan el 25% del capital social.
- Inbest Prime II Inmuebles, S.A.: 375 participaciones que representan el 12,50% del capital social.
- Inbest Prime III Inmuebles, S.A.: 375 participaciones que representan el 12,50% del capital social.
- Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.: 1.500 participaciones que representan el 50% del capital social.

6.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para esto fin.

A 31 de diciembre de 2017 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

7. RETRIBUCIONES A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros, no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección

Al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos, o personas vinculadas a ellos según se define en la Ley de Sociedades de Capita , pudieran tener con el interés de la Sociedad.

8 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, a situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

9. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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. 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. Estas 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 del Consejo de Administración 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.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, no tiene activos, ni pasivos significativos 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 tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc. dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

Al cierre del 2017, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

10. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

INBEST PRIME ASSETS, S.L.

Diligencia de formulación de Cuentas Anuales Abreviadas

La formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas ha sido aprobada por los Administradores Solidarios el 31 de marzo de 2018.

Madrid, 31 de marzo de 2018

D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA
Administrador Solidario

Inbest Prime Assets II, S.L.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los socios de Inbest Prime Assets II, S.L. por encargo del administrador único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime Assets II, S.L. (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 comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

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 comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a 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.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.e de las cuentas anuales que indica que la Sociedad incurrió en pérdidas netas de 10.755 euros durante el ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 diciembre de 2018. A dicha fecha, el patrimonio neto de la Sociedad era negativo por importe de 8.341 euros y el pasivo circulante de la Sociedad excedía a sus activos totales en 8.341 euros. Esta situación ha sido solventada con fecha 20 de marzo de 2019 debido a la ampliación de capital y prima de emisión por importe de 8.150.000 euros descrita en la nota 19, que asegura la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, cuya formulación es responsabilidad del administrador 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 comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales

El administrador es el responsable 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, el administrador es responsable 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 el administrador tiene 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 el administrador.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, 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 el administrador 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 al administrador 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)

4 de junio de 2019

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11738

90,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

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

Inbest Prime Assets II, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018
y el 31 de diciembre de 2018

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	9
4	Gestión de riesgo financiero	13
5	Análisis de Instrumentos financieros	14
6	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14
7	Capital	14
8	Reservas	15
9	Resultado del ejercicio	15
10	Débitos y partidas a pagar	16
11	Ingresos y gastos	11
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	18
13	Contingencias	19
14	Administrador Único y Alta dirección	19
15	Otras operaciones con partes vinculadas	20
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	22
17	Información sobre medio ambiente	22
18	Honorarios de auditoría	23
19	Hechos posteriores al cierre	23

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2018
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**505**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	**7.675**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**8.180**
TOTAL ACTIVO		**8.180**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS		
Capital	7	3.000
Reservas	8	(586)
Resultado del ejercicio	9	(10.755)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**(8.341)**
PASIVO CORRIENTE		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5, 10 y 15	**10.007**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**6.514**
Acreedores varios	5 y 10	3.304
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5, 10 y 15	1.525
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	1.685
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**16.521**
TOTAL PASIVO		**16.521**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**8.180**

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
Gastos de personal		**(5.545)**
Sueldos, salarios y asimilados	11	(5.545)
Otros gastos de explotación		**(5.201)**
Servicios exteriores	11	(5.201)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(10.746)**
Gastos financieros	11 y 15	(9)
RESULTADO FINANCIERO		**(9)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(10.755)**
Impuestos sobre beneficios	12	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(10.755)**

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	**(10.755)**
Gastos por ampliaciones de capital, neto de impuestos	9	(586)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(11.341)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(11.341)**

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital social (Nota 7)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	TOTAL
Saldo a 13 de septiembre de 2018	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(586)	(10.755)	(11.341)
Otras variaciones del patrimonio neto	3.000	-	-	3.000
Aumento de capital	3.000	-	-	3.000
Saldo a 31 de diciembre de 2018	3.000	(586)	(10.755)	(8.341)

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(4.739)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(10.755)**
Ajustes al resultado:		**9**
Gastos financieros	11	9
Cambios en el capital corriente		**6.007**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	12	(507)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5 y 12	6.514
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		12.414
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**2.414**
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	2.414
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**10.000**
Emisión de deuda		**10.000**
- Emisión de deudas con empresas del Grupo	15	10.000
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		7.675
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.675

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

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresada en euros)

1. Información general

Inbest Prime Assets II, S.L.U. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid. La Sociedad adquirió la condición de unipersonal con la propia inscripción registral.

A la fecha de formulación, como consecuencia de la ampliación de capital descrita en la nota 19, la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de acciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 28 de septiembre de 2018 a la Agencia Estatal de la 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 de SOCIMI

Inbest Prime Assets II, S.L. 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 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.

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.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se encuentra participada por Inbest Prime IV Inmuebles, S.A., estando la sociedad acogida al régimen SOCIMI (Nota 7) y se espera que sus acciones estén admitidas en un mercado regulado antes del 30 de septiembre de 2019.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por el Administrador Único el 31 de mayo 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 comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que sean 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.

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.

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%.

El Administrador Único realiza 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 del Administrador

Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

La Sociedad se ha constituido el 13 de septiembre de 2018 por lo que ninguno de los estados ni notas de las presentes cuentas anuales presenta comparativo.

e) Empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido en pérdidas netas de 10.755 euros durante el ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018. A dicha fecha, el patrimonio neto de la Sociedad es negativo por importe de 8.341 euros y el pasivo circulante de la Sociedad excede los activos totales en 8.341 euros. Esta situación ha sido solventada con fecha 20 de marzo de 2019 debido a la ampliación de capital y prima de emisión por importe de 8.150.000 euros descrita en la nota 19, que asegura la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Por ello, las presentes cuentas anuales han sido preparadas por el Administrador Único 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, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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.

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de participaciones 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 participaciones 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.

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.

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 28 de septiembre de 2018, 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, 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.

3.6 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos

de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.8 Moneda funcional y de presentación

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

3.9 Transacciones entre 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.

3.10 Distribución de dividendos

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

La distribución de dividendos a los 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.

3.11 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes

de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

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 del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, éste 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 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.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles

que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

f) Riesgo mercado

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

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Débitos y otros	
	2018	Total
Débitos y partidas a pagar:		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.007	10.007
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.525	1.525
- Acreedores varios	3.304	3.304
	14.836	**14.836**

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:

	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	10.007	-	-	-	-	10.007
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.525	-	-	-	-	1.525
- Otros Acreedores	3.304	-	-	-	-	3.304
	14.836	-	-	-	-	**14.836**

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros
	31 de diciembre de 2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.675
Total	**7.675**

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

7. Capital

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 13 de septiembre de 2018 mediante la emisión de 3.000 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, las participaciones sociales fueron totalmente desembolsadas por Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2018:

	Euros
	31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	3.000
Total	**3.000**

A 31 de diciembre de 2018, el Capital social de la Sociedad es de 3.000 euros y está representado por 3.000 participaciones sociales nominativas con valor nominal 1 euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2018, la sociedad que participa en el Capital social es la siguiente:

			31.12.2018
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las participaciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	100,00%	-	100,00%
Total	**100,00%**	-	**100,00%**

8. Reservas

	Euros
	31 de diciembre de 2018
Otras reservas:	
- Reservas voluntarias	(586)
	(586)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias, principalmente, los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad.

Reserva Legal

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

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

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

9. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados por el Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2018
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(10.755)
	(10.755)
Aplicación	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(10.755)
	(10.755)

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 socios, 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).

10. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2018 es el que sigue:

	Euros
	31 de diciembre de 2018
Corriente:	
- Cuentas a pagar a partes vinculadas (Nota 15)	11.532
- Acreedores varios	3.304
Total	**14.836**

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43
Ratio de operaciones pagadas	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	67

	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.405
Total pagos pendientes	1.525

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.

La Sociedad está cumpliendo con los plazos establecidos legalmente con algún retraso menor, por facturas que no cumplen lo establecido en el contrato por no ser conformes oficialmente o cumplir otras obligaciones de los proveedores bajo el contrato de servicio o pedido firmado, y debido a ello puede haber una pequeña demora en el pago.

11. Ingresos y gastos

a) Gastos de personal:

	Euros
	2018
Sueldos, salarios y asimilados	(4.328)
Seguridad social a cargo de la empresa	(1.217)
Total	**(5.545)**

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2018
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1
Total empleo medio	1

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

			2018
	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1
	-	1	1

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2018.

b) Otros gastos de explotación:

	Euros
	2018
Servicios exteriores	
Arrendamientos y cánones	(1.260)
Servicios profesionales independientes	(3.937)
Servicios bancarios y similares	(4)
Total	**(5.201)**

c) Resultado financiero:

	Euros
	2018
Gastos financieros	
Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(9)
Total	**(9)**

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	-	(10.755)	**(10.755)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(10.755)	**(10.755)**

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.

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.

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 trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

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

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

	Euros
	2018
Derechos de cobro	
Hacienda Pública, deudora por IVA	505
	505

	Euros
	2018
Obligaciones de pago	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(593)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.092)
	(1.685)

13. Contingencias

Pasivos contingentes

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

14. Administrador Único y Alta dirección

Retribución del Administrador Único

Durante el ejercicio 2018, el Administrador Único de la Sociedad, en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

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

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

El Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio 2018 no se han concedidos anticipos y créditos al Administrador Único, ni 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.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio el Administrador Único que ha ocupado dicho cargo ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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
Gastos Financieros	
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.	(9)
Total	**(9)**

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

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

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

	Euros
	2018
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	
Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. (1)	10.007
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	1.525
Total Deuda de empresa del grupo y asociados a corto plazo	**11.532**
Total Deuda de empresa del grupo y asociados	**11.532**

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime IV Inmuebles, S.A. una línea de crédito recíproca por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la misma. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2018 el total de intereses devengados y no pagados es de 7 euros.

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

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 25 de abril de 2019 la sociedad, Inbest Prime Assets II, S.L., firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest Real Estate Management Partners,S.A. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 25 de abril de 2019 se formalizó un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Inbest Prime I Inmuebles, 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 II, 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 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el Coste de Adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionistas 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 127 millones de euros, siendo el compromiso objetivo 200 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

Comisión de Gestión:

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 25 de abril de 2019 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 II, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando: (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la norma.

tiva vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 6.000 euros y se devengarán y facturarán en el ejercicio 2019 (2018:0 euros).

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

19. Hechos posteriores a cierre

Inversiones y financiación

Con fecha 30 de enero de 2019, Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 30 de enero de 2020, devenga un tipo de interés anual del 0% y tiene una comisión de apertura del 2%.

Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter junto a la sociedad del grupo Inbest Prime Assets, S.L., como deudores solidarios por importe de 8.000.000 de euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 27 de agosto de 2019, devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 2%.

Posteriormente, con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad acordó una novación de la póliza de crédito descrita en el párrafo anterior. Dicha novación amplía el límite del crédito a un importe máximo de 16.000.000 euros y amplía la fecha de vencimiento al 20 de noviembre de 2019, manteniendo el resto de condiciones acordadas inicialmente.

También con fecha 20 de mayo de 2019, Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 20 de mayo de 2020, devenga un tipo de interés anual del 0%.

Con los fondos obtenidos con la financiación descrita en los párrafos anteriores, la Sociedad ha formalizado en enero de 2019 un contrato privado de compraventa para la adquisición de la superficie comercial del Edificio España (Madrid).

Ampliaciones de capital

Con fecha 20 de marzo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de mayo de 2019, la Sociedad realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 1.627.600 euros, creando 1.627.600 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 6.522.400 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 8.150.000 euros.

El Socio Único renuncia a su derecho de asunción preferente con respecto a parte de las nuevas participaciones y éstas son asumidas por Inbest Prime I Inmuebles, S.A. (810.000 participaciones), Inbest Prime II Inmuebles, S.A. (340.000 participaciones) e Inbest Prime III Inmuebles, S.A. (340.000 participaciones) tras la correspondiente aportación dineraria, perdiendo la Sociedad su carácter unipersonal.

Debido a este hecho, la Sociedad solventa su situación de patrimonio neto negativo y su fondo de maniobra negativo de 8.341 euros a 31 de diciembre de 2018 y asegura el principio de empresa en funcionamiento.

INBEST PRIME ASSETS II, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime Assets, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

Inbest Prime Assets II, S.L.U. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-88192117, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 13 de septiembre de 2018, número dos mil trescientos sesenta y tres de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 38.113, folio 167, hoja M-678.308, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

A la fecha de formulación, como consecuencia de la ampliación de capital descrita en la nota 19, la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad comunicó con fecha 28 de septiembre de 2018 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.

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2018, la Sociedad no registra ningún ingreso. Durante el año 2018 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 5.021 euros y en "Gasto de personal" por importe de 5.545 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 10.746 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 9 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 10.755 euros.

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no posee ninguna inversión inmobiliaria ni ha formalizado ningún contrato de compraventa para la adquisición de alguna de estas.

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 cuenta con un empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2018, ha obtenido liquidez principalmente por el préstamo formalizado con su Socio Único, Inbest Prime IV Inmuebles, S.A.

La exposición al riesgo de tipo de interés es inexistente para la Sociedad, pues no tiene préstamos con entidades de crédito. 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

Durante el ejercicio 2019, los ingresos procederán de las rentas percibidas de los activos en arrendamiento que adquiera en el corto plazo.

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 Nota 10 de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 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 de la Sociedad del ejercicio 2018.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

Inversiones y financiación

Con fecha 30 de enero de 2019, Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 30 de enero de 2020, devenga un tipo de interés anual del 0% y establece una comisión de apertura del 2%.

Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2019, la Sociedad firmó una póliza de crédito con Bankinter junto a la sociedad del grupo Inbest Prime Assets, S.L. como deudores solidarios por importe de 8.000.000 de euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 27 de agosto de 2019, devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un diferencial del 2%.

Posteriormente, con fecha 20 de mayo de 2019, la Sociedad acordó una novación de la póliza de crédito descrita en el párrafo anterior. Dicha novación amplía el límite del crédito a un importe máximo de 16.000.000 euros y amplía la fecha de vencimiento al 20 de noviembre de 2019, manteniendo el resto de condiciones acordadas inicialmente.

También con fecha 20 de mayo de 2019, Inbest Prime Assets II, S.L.. formalizó una póliza de crédito con Bankinter por importe de 1.680.000 euros. Dicha póliza tiene como vencimiento el 20 de mayo de 2020, devenga un tipo de interés anual del 0% y establece una comisión de apertura del 2%.

Con los fondos obtenidos con la financiación descrita en los párrafos anteriores, la Sociedad ha formalizado en enero de 2019 un contrato privado de compraventa para la adquisición de la superficie comercial del Edificio España (Madrid).

Ampliaciones de capital

Con fecha 20 de marzo de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de mayo de 2019, la Sociedad realizó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 1.627.600 euros, creando 1.627.600 participaciones nuevas con un valor nominal de 1 euro cada una. Las nuevas participaciones se crean con una prima de emisión de 6.522.400 euros (4 euros por cada participación social), por lo que la aportación dineraria total asciende a 8.150.000 euros.

El Socio Único renuncia a su derecho de asunción preferente con respecto a parte de las nuevas participaciones y éstas son asumidas por Inbest Prime I Inmuebles, S.A. (810.000 participaciones), Inbest Prime II Inmuebles, S.A. (340.000 participaciones) e Inbest Prime III Inmuebles, S.A. (340.000 participaciones) tras la correspondiente aportación dineraria, perdiendo la Sociedad su carácter unipersonal.

Debido a este hecho, la Sociedad solventa su situación de patrimonio neto negativo y su fondo de maniobra negativo de 8.341 euros a 31 de diciembre de 2018 y asegura el principio de empresa en funcionamiento.

Participaciones propias

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2018.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME ASSETS II, S.L. DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El Administrador Único de INBEST PRIME ASSETS II, S.L. con fecha 31 de mayo 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, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 13 de septiembre de 2018 y 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 Único

Anexo IV: Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

Tal y como está previsto en el Manual del Sistema de Control Interno de la Información (en adelante, "Manual"), el Consejo de Administración de INBEST II es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno de la Información, así como de su implantación y supervisión.

Dicho Consejo de Administración está configurado tal y como se indica en el 2.17 del presente documento por cuatro (4) miembros y un (1) Secretario no Consejero:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Naturaleza
Francisco Javier Basagoiti Miranda(*)	n/a	Presidente	Consejero ejecutivo
Palbox Hoding, S.L.	Julio Enrique Serrano Nogués	Vocal	Consejero dominical
Inbela, S.L.	Bernardo Bello Lafuente	Vocal	Consejero dominical
Finmaser Diversificación, S.L.	Ana Pérez Durá	Vocal	Consejero dominical
Rafael García-Tapia	n/a	Secretario	Secretario no Consejero

(*) Socio de la Gestora

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

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

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

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

2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE

Para la implantación del sistema de control interno de la información financiera, y con la finalidad de asegurar el entorno de control, se han elaborado y puesto en marcha las siguientes herramientas:

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

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

2.2.3 Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con los Mercados de Valores: De acuerdo al Real Decreto Ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la existencia de un Reglamento Interno de Conducta y su remisión a la CNMV a los emisores de valores. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido no contar con un Reglamento Interno de Conducta

2.2.4 *Canal de denuncias*: canal común para la recepción, retención y tratamiento de las denuncias sobre irregularidades o incumplimientos de la normativa, al que deben acogerse la totalidad de sus empleados. Dicho canal se encuentra disponible en la siguiente dirección de correo electrónico: denuncias@inbestrealestate.com.

2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

- Matriz de Riesgos y Controles: en la que se identifican la totalidad de los riesgos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

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

3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Circular 6/2018, Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, establece que la información periódica a comunicar por INBEST II será la siguiente:

- Información periódica semestral
- Información periódica anual
- Información relevante y otra de interés para los inversores
- Otra información

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

- El Departamento de Administración de la sociedad Gestora centraliza la elaboración de la información periódica sometida a revisión, realizando evaluaciones periódicas de su alcance. Cabe destacar que la Sociedad, INBEST II, no dispone actualmente de empleados, siendo el Departamento de Administración de la Gestora quien centraliza las funciones de elaboración de la información financiera.
- El Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.

- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información y determina la persona o responsable de su comunicación, así como la forma en la que se producirá la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.).
- El portavoz autorizado es el encargado de hacer la comunicación de la información en la forma que haya sido acordada.

3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

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

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

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

3.2 PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CON FORMATOS HOMOGÉNEOS

La Sociedad, como entidad incorporada al Mercado Alternativo Bursátil, está en disposición de distribuir al mercado una serie de información, regulada por las Circulares del propio MAB:

A. Información periódica coordinada por el Asesor registrado (tanto semestral como anual).
B. Información relevante y otra de interés para los inversores.
C. Otra información.

Para garantizar la homogeneidad de la información presentada, tanto en lo que respecta a los formatos y criterios utilizados para su elaboración, INBEST II dispone de un Manual de Políticas Contables en el que se recogen un conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los estados financieros y en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a utilizar.

3.3 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

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

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

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

Con el fin de obtener seguridad del adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información, y considerando los riesgos que afectan al proceso de elaboración de la información financiera y los procedimientos de control que se han definido para mitigarlos, se han definido una serie de procedimientos para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

Para el diseño e implementación del Sistema de Control de la Información, INBEST II ha contado con el asesoramiento en la materia de un tercero experto en la materia, garantizando de este modo el cumplimiento de la normativa y la implantación de un sistema adecuado acorde a la estructura de la Sociedad.

6. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

N/A

Anexo V: Informe de la valoración independiente de los activos

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Cartera de Propiedades Inbest

En nombre de:

Inbest Real Estate Management Partners, S.A.
Calle Serrano, 57 - 4 PLT,
28006, Madrid

Fecha de valoración: 31 de marzo de 2019

CBRE

ÍNDICE

1. **INFORME DE VALORACIÓN** **3**

INFORME DE VALORACIÓN 4
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO 12
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN 13
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN 16

2. **INFORME DE PROPIEDAD** **20**

Anexos

A. **COMENTARIOS DE MERCADO** **32**
B. **MÉTODOS DE VALORACIÓN** **43**

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para Inbest Real Estate Management Partners, S.A (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe

30 de mayo de 2019

Destinatario

Inbest Real Estate Management Partners, S.A

Calle Serrano, 57 - 4 PLT

28006 Madrid

A/A D. Javier Basagoiti

Socio Directivo

Las Propiedades

El presente informe engloba la valoración de cuatro inmuebles de uso comercial, ubicados en Madrid, Bilbao, Valencia y Las Palmas de Gran Canaria.

Descripción de las Propiedades

Las propiedades se localizan en concreto en:

- Colón- Valencia (Ref. 1): Inmueble compuesto por dos edificaciones contiguas situadas en los números 1 y 7 de la calle Colón, destinadas, respectivamente, a uso comercial, oficinas y ochenta y cuatro plazas de aparcamiento.
- Gran Vía- Bilbao (Ref. 2): inmueble destinado a uso comercial integrado por los edificios sitos en la Gran Vía de Don Diego López de Haro (Bilbao), número 20 (correspondiente con el número 19 de la calle Ledesma) y en la calle Ledesma número 21.
- Princesa- Madrid (Ref. 3): Inmueble destinado a uso comercial sito en la calle Princesa número 41, con acceso también por la calle Quintana número 2 y la calle Tutor s/n.
- Triana- Las Palmas (Ref. 4): inmueble situado en la calle Triana, número 33, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, consta de dos (2) plantas y ático de uso mixto, comercial y residencial.

Destino de las Propiedades	Inversión
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades a fecha 31 de marzo de 2019 conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 5 de octubre de 2018.
Fecha de Valoración	31 de marzo de 2019
Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Incorporación a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
Valor de Mercado	189.660.000 € (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL EUROS) excluido IVA. Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado. Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.
Limitaciones	Hemos inspeccionado internamente los inmuebles que componen la cartera. Asimismo, hemos realizado un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son correctos.

Asimismo, hemos tenido acceso al borrador de la Due Diligence Legal realizada por Cuatrecasas y con fecha de 24 de abril de 2019, asumiendo las conclusiones legales recopiladas en dicho documento.

A continuación resumimos la situación de los principales puntos de interés analizados a efectos de valoración:

- **Propiedad:** Hemos chequeado las notas simples que nos ha facilitado el cliente y las notas sobre titularidad de la Due Diligence Legal.

  La sociedad Inbest Assets I (perteneciente al grupo de sociedades de Inbest) es propietaria de los cuatro activos, de acuerdo a lo que figura en las respectivas escrituras de compraventa.

- **Superficies:** se han analizado las superficies registrales, catastrales y la que figura en los contratos de arrendamiento en vigor.

  A efectos de valoración se han adoptado las superficies facilitadas por el cliente en los siguientes documentos:

  - Colón (Ref. 1): Planos anexos al contrato de arrendamiento vigente.
  - Gran Vía (Ref. 2): Cuadro de superficies anexo al Contrato de Arrendamiento vigente.
  - Princesa (Ref. 3): Futuro proyecto previsto para el inmueble.
  - Triana (Ref. 4): Futuro proyecto previsto para el inmueble.

- **Situación arrendaticia:** se han analizado los contratos de arrendamiento vigentes aportados por el cliente comprobando el estado de ocupación de los inmuebles y las duraciones de los contratos. Asimismo, se han chequeado las rentas de dicha muestra con los recibos emitidos por la Compañía, concluyendo que dichos importes son coincidentes.

- **Gastos:** los datos de gastos de comunidad han sido estimados por parte de CBRE en línea con lo que es habitual en el mercado en un inmueble de similares características, dado que no disponemos de los recibos de gastos ni nos ha sido facilitada esta información.

- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** En cuanto a los datos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), han sido aportados los recibos por nuestro Cliente.

  En cuanto al inmueble Colón se señala en la Due Diligence referenciada que existe una reclamación económico-administrativa que podría derivar en una rectificación en las cuotas de IBI tanto de los últimos cuatro (4) ejercicios no prescritos como de los ejercicios futuros. Dicha reclamación sólo afectaría al inmueble de Colón 7.

- **Urbanismo:** hemos asumido las conclusiones aportadas por el asesor legal, en este caso CUATRECASAS, en su due diligence legal y urbanística realizada para el mismo objeto de este informe de valoración. Así se señalan las siguientes contingencias:

  - Falta de evidencia de la superación de la Inspección Técnica de Edificios en relación con el Inmueble Triana. Se aconseja obtener la confirmación de si se ha realizado la inspección, porque supone una infracción leve, sancionable con multas de hasta 6.000 €.
  - Falta de evidencia de la íntegra legalización de las obras de construcción de la pasarela en el Inmueble Princesa. Se recomendaría tratar de confirmar si se recibió algún tipo de confirmación de la satisfacción del requerimiento por parte del Ayuntamiento de Madrid.
  - Inmuebles Gran Vía, Princesa, Colón y Triana: existencia de limitaciones derivadas de los regímenes de protección asignados a los mismos.
  - Falta de información acerca de las licencias de obras de construcción y de primera ocupación de los Inmuebles. No se ha facilitado copia de la licencia de obras necesaria para la construcción de los Inmuebles ni la correspondiente licencia de primera ocupación de los mismos. Tampoco ha confirmado que tuviera constancia de las mismas.

- Inmueble Gran Vía y Colón: existen instrumentos de planeamiento en tramitación que contienen determinaciones que resultarán de aplicación.
- Respecto a los tres últimos puntos anteriores no se aconseja en la Due Diligence ninguna actuación en concreto. Es sólo a efectos informativos.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones especiales

Ninguna.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

A efectos de valoración, se han considerado las condiciones arrendaticias y de división del inmueble de Princesa, de acuerdo a la información sobre las negociaciones en curso y documentación aportada por el Cliente.

Estas condiciones se corresponden con la práctica habitual del mercado y no difieren de la estrategia que pueda asumir cualquier inversor.

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de las propiedades conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Valorador

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Revelación

El firmante principal del presente informe no ha firmado los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario. CBRE Valuation Advisory S.A. no ha realizado la valoración para este destinatario y uso previamente.

Conflicto de Interés

Con anterioridad a dar inicio al presente trabajo, hemos analizado que no existe conflicto de interés para llevar a cabo la valoración de la cartera de activos.

Reliance

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

No obstante, lo anterior, este informe se podrá publicar únicamente como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente

Fernando Fuente
MRICS
Vicepresidente
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.
T: +34 91 514 39 32
fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero
MRICS
Director Nacional
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.
T: +34 91 514 38 46
pablo.carnicero@cbre.com

Dolores Fernández
MRICS
Director
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.
T: +34 91 514 38 31
dolores.fernandez@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 598 19 00
F:+ 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es

Project Reference: VA18-0561

Report Version: Standard Valuation Report template_06.2018 Español

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

Cartera de Propiedades de Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

REF.	PROPIEDAD	PROVINCIA	LOCALIDAD	DIRECCIÓN	SOCIEDAD TITULAR	PARTICIPACIÓN INBEST (%)	VALOR DE MERCADO 100% A 31 DE MARZO DE 2019
PATRIMONIO EN RENTA							
1	Colón	Valencia	Valencia	Calle Colón 1- 7	Inbest Assets I	100%	90.600.000 €
2	Gran Vía	Vizcaya	Bilbao	Gran Vía, 20	Inbest Assets I	100%	70.560.000 €
3	Princesa	Madrid	Madrid	Calle Princesa, 41	Inbest Assets I	100%	23.500.000 €
4	Triana	Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas	Calle Triana, 33	Inbest Assets I	100%	5.000.000 €
		VALOR DE MERCADO TOTAL CARTERA DE INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.					189.660.000 €

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por nuestro Cliente, que hemos considerado correcta y completa.

CBRE Valuation Advisory ha verificado dicha información de cara al uso que se destina la valoración. Las fuentes de información analizadas han sido:

- Copia de los contratos de arrendamiento en vigor.
- Copia de las notas simples.
- Copia de recibos de IBI y de gastos.
- Copia de los últimos recibos de renta, a excepción del correspondiente a Triana que está vacío.
- Tasación relativa al inmueble Gran Vía de fecha 2 de agosto de 2018.
- Tasación relativa al inmueble Princesa de fecha 2 de agosto de 2018.
- Proyecto básico relativo a Triana.
- Due Diligence Legal redactada por Cuatrecasas.

Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de las propiedades objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado internamente la totalidad de inmuebles que conforman la cartera. Las inspecciones fueron realizadas por consultores cualificados de CBRE Valuation Advisory, S.A.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre las propiedades, sino que hemos asumido, a efectos de valoración, las facilitadas por el cliente en los siguientes documentos:

- Gran Vía: Cuadro de superficies anexo al Contrato de Arrendamiento vigente.
- Princesa: Futuro proyecto previsto para el inmueble.
- Colón: Planos anexos al contrato de arrendamiento vigente.
- Triana: Futuro proyecto previsto para el inmueble.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a las propiedades:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en las propiedades y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de las propiedades, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre las propiedades, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de las propiedades. De esta manera, no podemos asegurar que las propiedades se encuentren libre de defectos.

Urbanismo

El despacho de abogados Cuatrecasas ha preparado una Due Diligence legal de los inmuebles objeto del presente trabajo, en la que se recogen aspectos urbanísticos. Para el desarrollo de la valoración hemos asumido las conclusiones y comentarios recogidos en el trabajo de los abogados especialistas.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

Las propiedades han sido valoradas bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compraventa (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) las propiedades no están contaminadas ni se encuentran afectadas por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en las propiedades que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de las propiedades pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de las propiedades. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) las propiedades están libres de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de las propiedades, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, “Composite Panelling”; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de las propiedades, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de las propiedades sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

2

INFORME DE PROPIEDAD

Resumen

Portfolio	Inbest	**Fecha de valoración**	31/03/2019
Referencia CBRE	1	**Tipo de valoración**	Nueva
Dirección	Calle Colón, 1 - 7	**Inspección**	Si, interior
CP	46004	**Tipología**	Comercial, oficinas y parking
Provincia	Valencia	**Ubicación**	Prime
Comunidad	Comunidad Valenciana	**Ocupación**	Alquilado
Pais	España	**Tasa de ocupación (%)**	100%
		Año de construcción	1976
		Nº plantas activo B/R	4
Valor de Mercado	90.600.000 €	**Nº plantas activo S/R**	8
		Nª plazas parking	84

Información de entorno

Rating ubicación	↑ Prime
Nivel económico	↑ Alto
Grado consolidación	↑ 100%
Aparcamiento	↑ Nulo
Equipamiento	↑ Completo
Uso predominante	Residencial

Información de localidad

Rating ciudad	↑ Capital de provincia
Poder adquisitivo	↑ 22034
Población	↑ 791.413

Situación de mercado

Oferta	↓ Escasa
Demanda	↑ Abundante
Tendencia	↑ Muy positiva
Volatilidad	→ Media

Uso del entorno

- ✓ Residencial
- ✓ Oficinas
- ✓ Comercial
- ✗ Industrial
- ✓ Turístico/Hotel

Transporte público

- ✓ Autobus
- ✓ Metro
- ✓ Cercanias
- ✗ Otros

Comunicaciones

- ✓ Autovía
- ✓ Tren
- ✓ Aeropuerto
- ✓ Puerto

Sector económico

- ✗ Primario
- ✗ Industrial
- ✓ Terciario
- ✓ Turismo

Resumen de parámetros de descripción

Calificación global	Excelente	**Instalaciones**	Buena	**Transporte público**	Metro, tren y bus
Localización	Excelente	**Planta baja**	Ventas	**Seguridad**	CCTV, vigilante y alarm
Proyección mercado	Muy buena	**Plantas superiores**	Ventas	**Aparcamiento**	Sólo empleados
Conservación edificio	Buena	**Sótano**	Aparcamiento	**Altura libre en PB (m)**	3,5
Conservación local com.	Buena	**Entorno**	Mixto	**Material fachada**	Ladrillo
Visibilidad	Excelente	**Longitud fachada**	90,00 metros	**Relación fondo-fachada**	Excelente

Cuadro de superficies

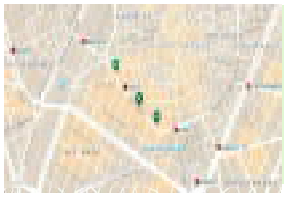
	Info cliente	Catastral	Adoptada
Superficie bajo rasante	3.726,58 m²	4.976,00 m²	3.726,58 m²
Superficie plantas superiores	6.367,42 m²	6.461,00 m²	6.367,42 m²
Superficie planta baja	1.662,21 m²	1.691,00 m²	1.662,21 m²
Superficie total	11.756,21 m²	13.128,00 m²	11.756,21 m²

Comentarios descripción activo

La propiedad está formada por dos inmuebles contiguos, uno de uso comercial en el número 1 de la Calle Colón de Valencia y otro de uso oficinas en el número 7 de la misma calle. Asimismo, en el edificio de Calle Colón 1 se dispone de 84 plazas de garaje en los sótanos (-2, -3 y -4).
El inmueble principal es el edificio de Colón 1 que está compuesto por planta sótano, baja y tres plantas comerciales (7.358 m²). Se trata de un inmueble comercial muy conocido y de gran visibilidad ubicado en el comienzo de la calle más comercial de la ciudad. El inmueble objeto de valoración no representa el 100% del edificio de Calle Colón 1, las plantas superiores se destinan a oficinas multipropiedad. En el sótano de este edificio se dispone de 84 plazas de aparcamiento (30 m² por unidad). El edificio contiguo a Colón 1 es Colón 7, al cual se accede a través de una servidumbre de paso por el zaguán de entrada a Colón 1. Este inmueble es un edificio de oficinas en mal estado de conservación de 8 plantas (planta baja + 7 alturas) que suponen en total 1.878 m².
Actualmente existe un contrato de alquiler sobre toda la superficie que representan los inmuebles, no obstante, en febrero de 2021 se libera un espacio comercial en Colón 1 (1.735 m²), las plazas de parking y el edificio de oficinas en Colón 7.
Las superficies adoptadas corresponden con los planos facilitados sobre el inmueble, teniendo una fuerte diferencia en planta sótano porque en Catastro computan (39 m² por plaza versus 30 m² adoptados).

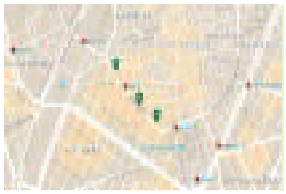
Estudios de mercado - Alquiler

	Ubicación	Sup. m²	Renta año	€/m²/mes	Fecha	Link
1	Colón, 41 - 60	150	264.000	147	2018	CBRE HS
2	Colón, 1 - 20	380	360.000	121	2018	CBRE HS
3	Colón, 21 - 40	130	336.000	215	2017	CBRE HS
4	Colón, 41 - 60	320	360.000	144	2017	CBRE HS
5	Colón, 1 - 20	624	360.000	120	2017	CBRE HS



Estudios de mercado - Venta

	Ubicación	Sup. m²	Precio	€/m²	Fecha	Link
1	Colón, 1 - 20	1400	21.000.000	15.000	2017	CBRE HS
2	Jorge Juan, 1 - 20	100	2.000.000	20.000	2016	CBRE HS
3	Jorge Juan, 1 - 20	308	4.500.000	14.610	2015	CBRE HS
4	Colón, 41 - 60	90	3.000.000	33.333	2.015,00	CBRE HS
5						



Comentarios sobre los comparables y el mercado

La principal calle comercial de la ciudad es Calle Colón ('prime') y alrededor de la misma se encuentran calles de alto interés consideradas 'High Street'. En los primeros números de Colón se sitúa la intersección con Paseo Ruzafa – Calle Ruzafa, entorno en el que recientemente se ha abierto la tienda Primark del centro de Valencia. La apertura de Primark en la Calle Ruzafa ha sufrido muchos retrasos, pero las expectativas generadas por su apertura, realizada finalmente en junio de 2018, siguen siendo altas.
Los locales de 100m²-300m² siguen siendo los más buscados en Colón, aunque también existe demanda para los locales grandes. En la ciudad de Valencia conocemos varias rentas que superan el millón de euros anuales de alquiler, todas ellas se sitúan en el mismo entorno de Calle Colón. No conocemos ninguna renta que supere los 2 millones de euros anuales aunque alguna de ellas se queda cerca de esta cifra. Las tiendas de Massimo Dutti en Colón con Jorge Juan, el Zara en Paseo de Ruzafa y su futura tienda en la Galería Don Juan de Austria se sitúan en el entorno de 1 – 2 millones de euros anuales.
El mercado de locales comerciales en Valencia se caracteriza por la escasez de producto en rentabilidad. Se habla de que las yields se han comprimido considerablemente pero existen pocas evidencias del nivel más bajo alcanzado. Este proceso se inició en 2014, y tiene sus causas en la escasez de producto en el mercado y la fuerte demanda proveniente de inversores sobre todo de procedencia local. En cuanto a rentabilidades iniciales hemos visto mínimos cercanos al 3,75%; ratio que se sitúa en niveles cercanos Madrid y Barcelona. Una operación frente a la propiedad, el local arrendado a Pull&Bear se vendió el año pasado al 3,80% de rentabilidad inicial y 4,0% en el año 3 (21M€ - renta de 840.000€/año). El contrato de arrendamiento prevé la escisión de edificio comercial en 2 inmuebles, uno lo ocuparía el actual inquilino pagando el mismo nivel de renta (5.623 m²) y el otro podría ponerse a disposición del mercado de alquiler / venta (1.735 m²). Consideramos que la renta de mercado de este nuevo espacio rondaría los 1,1 - 1,2 millones de € anuales.
La renta de alquiler de oficinas prime en la zona centro de Valencia en edificios exclusivos ronda actualmente los 14€/m²/mes, no obstante, incluso contemplando una reforma integral del edificio Colón 7, vemos difícil que pueda alcanzarse dicho nivel de renta (estimado: 11€/m²/mes).

Método de valoración

La valoración ha sido realizada mediante el método de Descuento de Flujos de Caja en un modelo realizado a 10 años. La propiedad va a sufrir variaciones en las previsiones de ingresos - gastos durante los 5 primeros años y por ello, consideramos que esta metodología prevé ajustar el análisis a la situación contractual y de reformas que se contemplan en el contrato. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de actualización a fin de obtener un valor actual neto que correspondería con nuestra estimación de valor del inmueble. Se trata de un método de valoración explícito puesto que se describe mes a mes el comportamiento de todas las variables de ingresos y gastos, teniendo que establecer una predicción de los mismos y una tasa que incorpore el riesgo de que se cumplan todas las premisas establecidas.
El análisis parte de la situación contemplada en el contrato de alquiler donde durante dos años la renta obtenida por alquiler es de 3,6 millones de euros, posteriormente se libera un local comercial de 1.735 m² en Colón 1, el edificio de oficinas en Colón 7 y las plazas de parking. A partir de este momento la renta contractual baja a 3,0 millones anuales durante dos años y posteriormente recupera los 3,6M€ hasta fin de contrato (+IPC). A principios del año 3 hemos contemplado la reforma integral del edificio de oficinas y pre-comercialización (1 año). Al mismo tiempo se instala un nuevo inquilino en el local liberado en el edificio Colón 1 (renta 1,165 M €/año). El cash flow empieza a estabilizarse a partir del año 5, optimizándose el arrendamiento y la ocupación de los inmuebles. En el año 10 se ha previsto una tasa de salida del 5,25% para calcular el Exit Value del modelo. Los flujos de caja se han actualizado al 6,0%, obteniéndose una rentabilidad en el año 1 de 3,76% (eq. yield 4,66%).

Parámetros de valoración

	Valor de Mercado
Valor de mercado (€)	**90.600.000**
Superficie total (m²)	11.756,21
Valor unitario sobre la superficie total (€/m²)	7.706,57
Renta bruta actual (€/año)	3.600.000,00
Renta neta actual (€/año)	3.506.631,00
Renta de mercado bruta (€/año)	4.098.975,00
Renta unitaria Planta Baja (€/m²)	76,10
Running yield año 1 (%)	3,76%
Running yield año 2 (%)	3,71%
Running yield año 3 (%)	2,52%
Exit Yield (%)	5,25%
Net Initial yield (%)	3,75%
Equivalent yield (%)	4,66%
TIR (%)	6,00%

Conclusiones

La propiedad objeto de valoración es un inmueble singular dentro del mercado inmobiliario en la ciudad de Valencia. Se trata de una propiedad muy conocida y muy representativa que ha estado ocupada por El Corte Inglés desde hace años. El amplio acceso haciendo chaflán a Calle Colón y a Paseo Ruzafa, con vistas desde la Plaza de Toros y la Estación del Norte, provocan que sea un punto muy caliente dentro de la Calle Colón con un flujo peatonal y rodado muy alto.
Creemos que la propiedad despertaría el interés de numerosos inversores en caso de ser puesta a disposición del mercado, no obstante, las condiciones contractuales marcan el ritmo de optimización del activo, que irá incorporando valor a medida que se mejoren físicamente todas las partes y se ocupen todos los espacios.
El volumen de inversión que representa la propiedad limita el número de potenciales inversores con capacidad para hacer frente a esta adquisición, no obstante, la certidumbre en el interés de marcas en ocupar sus espacios y la posibilidad de incorporar la SBA de oficinas (zona centro), disminuyen la percepción de riesgos sobre la estabilidad de la ocupación e ingresos.
Las rentabilidad mostradas en la tabla anterior (running yields) mejoran considerablemente a partir del año 5 cuando se optimiza el activo. La rentabilidad equivalente de todo el análisis se sitúa por encima del 4,5%.

Fotografías interiores

Resumen

Portfolio	Inbest	Fecha de valoración	31/03/2019
Referencia CBRE	2	Tipo de valoración	Nueva
Dirección	Gran Vía, 20	Inspección	Si, interior
Municipio	Bizkaia	Tipología	Local comercial
CP	48001	Ubicación	Prime
Provincia	Bizkaia	Ocupación	Alquilado
Comunidad	País Vasco	Tasa de ocupación (%)	100%
Pais	España	Año de construcción	1999
		Nº plantas activo B/R	1
Valor de Mercado	70.560.000 €	Nº plantas activo S/R	6
		Nª plazas parking	0

Información de entorno

Rating ubicación	Prime
Nivel económico	Alto
Grado consolidación	100%
Aparcamiento	Medio
Equipamiento	Completo
Uso predominante	Mixto

Información de localidad

Rating ciudad	Capital de provincia
Poder adquisitivo	Alto
Población	Estable

Situación de mercado

Oferta	Suficiente
Demanda	Abundante
Tendencia	Positiva
Volatilidad	Baja

Uso del entorno

- ✓ Residencial
- ✓ Oficinas
- ✓ Comercial
- ✗ Industrial
- ✓ Turístico/Hotel

Transporte público

- ✓ Autobus
- ✓ Metro
- ✓ Cercanias
- ✓ Otros

Comunicaciones

- ✓ Autovía
- ✓ Tren
- ✓ Aeropuerto
- ✓ Puerto

Sector económico

- ✗ Primario
- ✓ Industrial
- ✓ Terciario
- ✓ Turismo

Resumen de parámetros de descripción

Calificación global	Excelente	Instalaciones	Buena	Transporte público	Metro y autobus
Localización	Excelente	Planta baja	Ventas	Seguridad	CCTV, vigilante y alarm
Proyección mercado	Excelente	Plantas superiores	Ventas	Aparcamiento	Nada
Conservación edificio	Buena	Sótano	Instalaciones	Altura libre en PB (m)	3,3 m. (aprox.)
Conservación local com.	Muy buena	Entorno	Mixto	Material fachada	Piedra
Visibilidad	Excelente	Longitud fachada	20 m. (aprox.)	Relación fondo-fachada	Buena

Cuadro de superficies

	Info cliente	Catastral	Adoptada
Superficie bajo rasante	274,00 m²	271,35 m²	274,00 m²
Superficie plantas superiores	4.059,00 m²	4.290,32 m²	4.059,00 m²
Superficie planta baja	1.154,00 m²	1.157,62 m²	1.154,00 m²
Superficie total	5.487,00 m²	5.719,29 m²	5.487,00 m²

Comentarios descripción activo

El activo objeto de valoración se corresponde con un edificio comercial alquilado a El Corte Inglés bajo la fórmula de Sale and Leaseback (S&L) con fecha de agosto de 2018 y una renta escalonada (1er año: 2.800.000€; 2º año: 2.900.000€; 3er año: 3.000.000€; y 4º: 3.150.000€) . La duración inicial de contrato es de 20 años, si bien El Corte Inglés cuenta con opción de ruptura cada cuatro años con un preaviso de 6 meses. A efectos de valoración, hemos asumido la superficie de contrato, ya que reflejaría mejor la realidad actual del inmueble.

El edificio se distribuye desde la planta baja a la tercera en zona abierta al público. Todas las plantas son diáfanas y cuentan con zonas de almacenaje. El acceso a cada una de las plantas se realiza mediante ascensor o con escaleras mecánicas de doble tramo. Los aseos se encuentran en planta cuarta y se accede a ellos desde la escalera principal (situada junto al acceso por Gran Vía y ascensor). El edificio cuenta además con otra escalera de emergencias que comunica el sótano con la planta cuarta y que está situada junto a la fachada de la calle Ledesma.

En la planta cuarta el edificio tiene dos zonas, la zona de Gran Vía, con acceso por la escalera principal y el ascensor, y la zona de Ledesma, con acceso por la escalera de emergencia y el montacargas. Ambas zonas están comunicadas por la terraza existente entre ambas. En la planta quinta, sólo hay oficinas en la zona de Gran Vía. A dichas oficinas se accede desde el ascensor o desde escalera interior que parte de la zona de personal de planta cuarta. En la terraza están algunas de las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, como son los equipos de climatización, cuarto de bombas, extracción y ventilación de aire, y en la planta sótano encontramos los cuartos de instalaciones (aljibe para red de contraincendios, bombeo de agua, transformadores eléctricos).

En líneas generales, el edificio se encuentra en buen estado de conservación, especialmente la planta baja destinada a "Samsung".

Estudios de mercado - Alquiler

	Ubicación	Sup. m²	Renta año	€/m²/mes	Fecha	Link
1	Plaza Circular	10.000	Confid.	Confid.	2016	CBRE
2	Gran Vía	1.840	972.000	44	2014	CBRE
3	Gran Vía	540	480.000	74	2015	CBRE
4	Gran Vía	645	600.000	78	2015	CBRE
5	Gran Vía	180	300.000	139	2018	CBRE

Estudios de mercado - Venta

	Ubicación	Sup. m²	Precio	€/m²	Fecha	Link
1	Plaza Moyúa	692	5.980.000	8.642	2017	Registro/CBRE
2	Calle Astarloa	1.450	7.900.000	5.448	2017	Registro/CBRE
3	Gran Vía	4.800	Confid.	Confid.	2019	CBRE
4	Gran Vía	238	7.500.000	31.513	2018	CBRE
5	Plaza Moyúa	515	8.000.000	15.534	2015	Registro/CBRE

Comentarios sobre los comparables y el mercado

La oferta comercial de Bilbao está situada tanto en el centro de la ciudad como en las afueras, aunque el centro de la ciudad se encuentra situada principalmente en la zona histórica y, sobre todo, a lo largo de la Gran Vía Don Diego López de Haro y sus calles adyacentes, que ofrece la mejor oferta comercial de la ciudad, incluyendo las grandes cadenas de moda como Zara, Massimo Dutti o Sfera.

La evolución de los principales ejes comerciales de la ciudad viene protagonizada principalmente por el movimiento de aperturas en Gran Vía, destacando principalmente dos tramos: MOYÚA-CIRCULAR (los grandes grupos consolidan su presencia en este tramo con "flagships" cada vez mayores); y MOYÚA-MÁXIMO AGUIRRE (el inicio del tramo reúne marcas de lujo, como Carolina Herrera). Cabe mencionar también los tramos de ERCILLA PEATONAL (la oferta de la calle está centrada en rótulos del segmento medio) y ZONA CIRCULAR (creciente interés por la futura llegada de Primark y del tren de alta velocidad).

De hecho, la próxima apertura de Primark en el número 1 de la Gran Vía y de la reciente apertura del flagship de Zara en el número 23 está provocando una ligera basculación del eje prime de la calle, concentrándose principalmente entre Plaza Circular y Plaza Moyúa. Esto ha aportado nuevos locales interesantes a la zona comercial. Por su parte, los segmentos medium y premium han reactivado la rotación de espacios en calles como Máximo Aguirre o Rodríguez Arias.

En general, podemos afirmar que para un local medio de 200-300 m², la renta de mercado se sitúa entre 130 y 150€/m²/mes (entre 30.000 € y 39.000 €/mes) en el mejor tramo de Gran Vía (Plaza Moyúa-Plaza Circular). Desde el punto de vista de la inversión, a nivel local, las ciudades vascas han seguido la tendencia general, presentando una compresión de las rentabilidades en el producto de inversión High Street durante los últimos años, si bien actualmente existe una incertidumbre ante el efecto del E-commerce. Las rentabilidades iniciales exigidas en ubicaciones prime en Bilbao y San Sebastián han alcanzado ya el entorno del 4%, mientras que en Vitoria y Pamplona se sitúan ligeramente por debajo del 5%.

Método de valoración

Para llegar a nuestra opinión de mercado, hemos seguido el método tradicional de Capitalización de Rentas cuyos resulyados se han contrastado con nuestro estuio de mercado de venta/inversión. El Capitalización de Rentas consiste en la capitalización de las rentas obtenidas por el inmueble a través de una tasa de capitalización que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el propio activo.

En primer lugar, hemos estimado la renta de mercado del activo, con el fin de determinar si se encuentra alquilado a nivel de mercado. De acuerdo con nuestro estudio de mercado, hemos concluido una renta de mercado de 40€ para la superficie del activo, a partir de aplicar una renta ponderada de 85€/m²/mes a la superficie ponderada (100% planta baja; 50% planta primera; 30% plantas segunda y tercera; 25% planta cuarta; 20% planta quinta; y 15% a la planta sótano). Esto supone afirmar que el activo se encuentra sobrearrendado, especialmente si tenemos en cuenta una renta media contractual de 2.962.500 € (45 €/m²/mes) para los primeros 4 años de contrato (renta escalonada). Nuestra mejor referencia se corresponde con el local alquilado a "Primark" en el antiguo edificio "Torre BBVA", para unos 10.000 m² de SBA, con una renta media ligeramente inferior. Aunque se trata de un contrato triple neto, es decir, todos los gastos corren por cuenta del Arrendatario, hemos asumido un 1% de pérdida de renta a modo de contingencias y gastos generales. Por tanto, tras deducir estos costes no recuperables, hemos capitalizado la renta neta a una tasa de capitalización equivalente del 4%, lo que arroja un Valor de Mercado de 70.560.000€ (12.860€/m²) y una rentabilidad neta inicial del 3,85%, si bien al tratarse de una renta escalonada, las rentabilidades de los siguientes años se encontrarían por encima del 4,00%. A nivel de inversión, nuestra mejor referencia es una transacción reciente relativa al local comercial situado en el número 4 de Gran Vía y alquilado a Banco Santander bajo la fórmula de S&L, cuya rentabilidad se ha situado en torno al 4% (confidencial). Por último, dado el buen estado de conservación del edificio y al tratarse de un contrato triple-neto a largo plazo, no hemos considerado Capex.

Parámetros de valoración

	Valor de Mercado
Valor de mercado (€)	**70.560.000**
Superficie total (m²)	5.487,00
Valor unitario sobre la superficie total (€/m²)	12.859
Renta bruta actual (€/año)	2.800.000
Renta neta actual (€/año)	2.772.000
Renta de mercado bruta (€/año)	2.633.760,00
Renta unitaria Planta Baja (€/m²)	85,00
Net Initial yield (%)	3,85%
Equivalent yield (%)	4,00%

Conclusiones

Aunque su actual Arrendatario, "El Corte Inglés", cuenta con posibilidad de ruptura del contrato cada cuatro años, hemos asumido el cumplimiento de dicho contrato, es decir, hasta el 2 de agosto de 2038, y a partir de entonces hemos asumido que o bien se renegociará la renta a niveles de mercado o bien se alquilará a un tercer operador de similares características a renta de mercado.

A pesar de no corresponderse con el principal edificio de "El Corte Inglés", entendemos que se trata también de un activo estratégico para la compañía a largo plazo debido al buen comportamiento de la demanda en esta zona y la escasa disponibilidad de espacios comerciales en la ciudad. Además, la futura llegada del AVE a la estación de Abando (a poca distancia del activo) va a impulsar todavía más la actividad comercial en esta zona, en detrimento de otras ubicaciones más alejadas.

En nuestra opinión, se trata de un activo inmobiliario altamente atractivo por su ubicación privilegiada y calidad del inquilino. Desde el punto de vista de inversión, el activo se encuentra destinado a inversores nacionales o internacionales con un perfil "Core" de inversión a largo plazo, exigiendo una rentabilidad potencial media del 4%, en línea con el retorno exigido para este tipo de propiedades.

Fotografías interiores

Resumen

Portfolio	Inbest	**Fecha de valoración**	31/03/2019
Referencia CBRE	3	**Tipo de valoración**	Nueva
Dirección	Princesa 41	**Inspección**	Si, interior
Municipio	Madrid	**Tipología**	Local comercial
CP	28008	**Ubicación**	Calle principal
Provincia	Madrid	**Ocupación**	Alquilado
Comunidad	Comunidad de Madrid	**Tasa de ocupación (%)**	100%
Pais	España	**Año de construcción**	1981
		Nº plantas activo B/R	0
Valor de Mercado (€)	23.500.000	**Nº plantas activo S/R**	2
		Nª plazas parking	0

Información de entorno

Rating ubicación	Céntrico
Nivel económico	Alto
Grado consolidación	100%
Aparcamiento	Medio
Equipamiento	Completo
Uso predominante	Comercial

Información de localidad

Rating ciudad	Capital del Estado
Poder adquisitivo	Alto
Población	Aumentando

Situación de mercado

Oferta	Suficiente
Demanda	Abundante
Tendencia	Positiva
Volatilidad	Media

Uso del entorno

- ✓ Residencial
- ✓ Oficinas
- ✓ Comercial
- ✗ Industrial
- ✓ Turístico/Hotel

Transporte público

- ✓ Autobus
- ✓ Metro
- ✓ Cercanias
- ✗ Otros

Comunicaciones

- ✓ Autovía
- ✓ Tren
- ✓ Aeropuerto
- ✗ Puerto

Sector económico

- ✗ Primario
- ✗ Industrial
- ✗ Terciario
- ✗ Turismo

Resumen de parámetros de descripción

Calificación global		**Instalaciones**	Buena	**Transporte público**	Metro y autobus
Localización	Buena	**Planta baja**	Ventas	**Seguridad**	CCTV y alarma
Proyección mercado	Buena	**Plantas superiores**	Residencial	**Aparcamiento**	N/A
Conservación edificio	Buena	**Sótano**	N/A	**Altura libre en PB (m)**	2,7
Conservación local com.	Buena	**Entorno**	Comercial	**Material fachada**	Hormigón
Visibilidad	Media	**Longitud fachada**		**Relación fondo-fachada**	Buena

Cuadro de superficies

	Info cliente	Catastral	Adoptada
Superficie bajo rasante			
Superficie plantas superiores	1.710,00 m²	2.017,00 m²	1.710,00 m²
Superficie planta baja	1.674,00 m²	1.883,00 m²	1.674,00 m²
Superficie total	3.384,00 m²	3.900,00 m²	3.384,00 m²

Comentarios descripción activo

Se trata de un local comercial distribuido en dos plantas y situado en los bajos de un edificio primordialmente residencial, aunque también cuenta con dos plantas destinadas a oficinas. Los sótanos están destinados a aparcamiento. En cuanto a la calidad constructiva, podemos decir que es media-alta. El estado de conservación es normal, sin que se conozcan reformas recientes, más alla de trabajos ordinarios de mantenimiento. El local está localizado en la calle Princesa, número 41, la cual pertenece al distrito de Moncloa-Aravaca. Concretamente se encuentra en el barrio de Argüelles. En los alrededores encontramos una gran actividad comercial (moda, restauración, supermercados, entidades bancarias).Cuenta con buenas comunicaciones. Tiene próximas paradas de numerosas líneas de autobús y de metro (Argüelles (Líneas 3-4-6) y Ventura Rodríguez (Línea 3)). Aunque el barrio no posee ninguna estación de Cercanías, el acceso a la red desde el mismo es sencillo. La estación de Príncipe Pío (C-1, C-7 y C-10) está a escasos metros del límite del barrio, asimismo, puede conectar con otras estaciones como Nuevos Ministerios (C-1, C-2, C-3, C-4, C-7, C-8, C-10), Sol (C-3 C-4) y Embajadores (C-5) a través de las líneas 3 y 6 de metro. Las comunicaciones con el resto de la ciudad son buenas, tiene muy próximas vías de comunicación. Conexiones cercanas con la A-5, A-6 y M-30.
Actualmente tiene como inquilino a El Corte Inglés de muebles y decoración, si bien su contrato vence en septiembre de 2019. Se prevé la entrada de dos inquilinos en el inmueble, por lo que se estima un plazo máximo de 3 meses desde la salida del inquilino actual para llevar a cabo la división del local y la entrada de los dos nuevos arrendatarios.
Siguiendo las instrucciones del cliente, a efectos de valoración, hemos adoptado las superficies facilitadas, inferiores a las superficies que figuran en las diez referencias catastrales que conforman el activo.

Estudios de mercado - Alquiler

	Ubicación	Sup. m²	Renta año	€/m²/mes	Fecha	Link
1	Zona Salamanca	2.051	792.506	32	Q32018	CBRE
2	Zona Argüelles	1.300	670.800	43	Q12019	CBRE
3	Zona Argüelles	659	179.891	23	Q32018	CBRE
4	Zona Argüelles	890	542.971	51	Q22019	CBRE

Estudios de mercado - Venta

	Ubicación	Sup. m²	Precio	€/m²	Fecha	Link
1	Princesa 61-90	130,3	1.630.000,00	12.509	Q32018	Registro
2	Zona Argüelles	450	3.100.000,00	6.889	Q32018	CBRE
3	Zona Argüelles	490	3.800.000,00	7.755	Q22019	https://www.idealista.com/inm
4	Princesa 61-90	134	1.902.092,00	14.195	Q22019	Registro

Comentarios sobre los comparables y el mercado

El mercado de High Street de Madrid continuó experimentando un crecimiento sustancial en 2018, con cerca de 30 contratos de arrendamiento firmados para unidades comerciales ubicadas en las calles más importantes, una cifra muy similar a la de años anteriores. En términos de sectores, la moda es el sector líder en High Street, aunque ha perdido algo de peso respecto a los años anteriores. El 40% de las rentas principales este año fueron firmadas por moda, seguidas de accesorios (27%) y segmentos especializados (deporte, hogar, cosmética…) (13%), ambos altamente activos en el mercado. Además, hay que señalar que Madrid es uno de los principales destinos turísticos de España y, esto tiene un efecto positivo para el retail, ya que el turismo es un sector clave de la actividad económica de la ciudad. De hecho, el turismo de compras se está volviendo muy popular.En Madrid, las zonas comerciales más importantes son Fuencarral, Goya, Gran Vía, Ortega y Gasset, Preciados, Princesa y Serrano. Estas calles son muy demandas y suelen tener una escasa disponibilidad, lo que aumenta los niveles de renta y de precios en las mismas. En definitiva, se espera que el 2019 sea un buen año para el retail , aunque el crecimiento será más moderado. Los retailers pondrán más cautela en sus estrategias de expansión, ajustando sus redes de tiendas con cierres, fusiones y nuevas tiendas en ubicaciones estratégicas. El e-commerce continuará en aumento en Madrid, siendo importante para los retailers conciliar el mundo online y offline. Finalmente, el mercado de inversión se mantendrá optimista, aunque no veremos los volúmenes récord del año pasado. La prime yield para locales en calle en Madrid se sitúa en torno el 3,25%. En cuanto al activo objeto de valoración, cabe señalar que , aunque se sitúa en una de las calles más demandadas como es Pincesa, el tramo de la calle en el que se localiza tiene un menor tránsito peatonal. Por otro lado, también hay que destacar que no es fácil encontrar locales de esas dimensiones en el entorno. Como posibles interesados, podríamos señalar entidades bancarias, supermercados o gimnasios, que suelen demandar superficies más amplias.En cuanto al estudio de mercado de alquiler, los comparables referenciados en la tabla precedente se encuentran en mejores localizaciones que el activo o son más pequeños. Hemos ponderado los testigos teniendo en cuenta sus características y las del inmueble objeto de valoración y estimamos que la renta para el activo debe situarse en un rango entre los 20-26 €/m^2/mes. En cuanto al mercado de venta observamos que los comprarables recogidos en la tabla oscilan entre los 6.800-14.000 €/m^2. Consideramos que, dadas las dimensiones del activo y su localización, así como su estado de conservación, debe posicionarse en un precio en torno a los 7.000 €/m^2.

Método de valoración

Hemos utilizado el método de "Descuento de Flujos de Caja" para determinar el valor de la propiedad objeto de valoración. Sin embargo, cabe destacar que los resultados obtenidos mediante este método, son siempre comparados con las transacciones acontecidas en el mercado recientemente en términos de precio por metro cuadrado y rentabilidades iniciales.
El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo (en este caso, 10 años), considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.
Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas. En la práctica, la tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo que entraña la inversión. En términos de nuestra metodología, esto reflejaría el riesgo que conllevan las hipótesis adoptadas. Las variables claves del "Método del Descuento de Flujos de Caja" son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad "objetivo" utilizada para descontar los flujos de caja.

Parámetros de valoración

	Valor de Mercado
Valor de mercado (€)	**23.500.000**
Superficie total (m²)	3.384
Valor unitario sobre la superficie total (€/m²)	6.945
Renta bruta actual (€/año)	912.000,00
Renta neta actual (€/año)	832.090,00
Renta de mercado bruta (€/año)	984.000,00
Renta unitaria Planta Baja (€/m²)	24,00
Renta unitaria Planta Primera (€/m²)	26,00
Running yield año 1 (%)	1,93
Running yield año 2 (%)	3,85
Running yield año 3 (%)	4,36
Exit Yield (%)	4,60
TIR (%)	5,75

Conclusiones

Tras el estudio de mercado realizado estimamos adecuado un valor de mercado de 23.500.000 € para la propiedad objeto de valoración, lo que se traduce en 6.945 €/m². Cabe señalar que el inmueble se encuentra actualmente ocupado por el Corte Inglés, el cual permanecerá como inquilino hasta Septiembre de 2019. Tras su salida y una vez realizadas a cargo del cliente las obras de división, el cliente nos ha evidenciado la conformidad de dos posibles inquilinos para entrar a ocupar el inmueble, así como las condiciones contractuales prenegociadas, lo cual ha sido tenido en cuenta para la valoración.
En cuanto a las obras de dicisión, hemos estimado un capex de 150.000€ y una duración de 3 meses.
Además para nuestros cálculos, hemos asumido unas contingencias de 0,7% sobre los ingresos. También hemos estimado los gastos de comunidad según lo que correspondería a un edificio de similares carácterísticas.

Fotografías interiores

Resumen

Portfolio	Inbest	Fecha de valoración	31/03/2019
Referencia CBRE	4	Tipo de valoración	Nueva
Dirección	Triana 33	Inspección	Si, interior
Municipio	Las Palmas de Gran Canaria	Tipología	Local comercial
CP	35002	Ubicación	Prime
Provincia	Las Palmas	Ocupación	Vacío
Comunidad	Canarias	Tasa de ocupación (%)	0%
Pais	España	Año de construcción	1900
		Nº plantas activo B/R	1
Valor de Mercado	5.000.000 €	Nº plantas activo S/R	3
		Nª plazas parking	0

Información de entorno

Rating ubicación	Prime
Nivel económico	Medio
Grado consolidación	100%
Aparcamiento	Escaso
Equipamiento	Completo
Uso predominante	Comercial

Información de localidad

Rating ciudad	Capital de provincia
Poder adquisitivo	Medio
Población	Estable

Situación de mercado

Oferta	Suficiente
Demanda	Abundante
Tendencia	Positiva
Volatilidad	Media

Uso del entorno

- ✓ Residencial
- ✓ Oficinas
- ✓ Comercial
- ✗ Industrial
- ✗ Turístico/Hotel

Transporte público

- ✓ Autobus
- ✗ Metro
- ✗ Cercanias
- ✗ Otros

Comunicaciones

- ✓ Autovía
- ✗ Tren
- ✓ Aeropuerto
- ✓ Puerto

Sector económico

- ✗ Primario
- ✗ Industrial
- ✓ Terciario
- ✓ Turismo

Resumen de parámetros de descripción

Calificación global	Buena	Instalaciones	Mala	Transporte público	Autobus
Localización	Excelente	Planta baja	Ventas	Seguridad	N/A
Proyección mercado	Buena	Plantas superiores	Ventas	Aparcamiento	N/A
Conservación edificio	Mala	Sótano	Ventas	Altura libre en PB (m)	3 metros aprox
Conservación local com.	Mala	Entorno	Comercial	Material fachada	Piedra
Visibilidad	Excelente	Longitud fachada	5 metros aprox.	Relación fondo-fachada	Media

Cuadro de superficies

	Info cliente	Catastral	Adoptada
Superficie bajo rasante	228,00 m²		228,00 m²
Superficie plantas superiores	509,28 m²	363,00 m²	509,28 m²
Superficie planta baja	280,98 m²	260,00 m²	280,98 m²
Superficie total	1.018,26 m²	623,00 m²	1.018,26 m²

Comentarios descripción activo

Local comercial ubicado en la calle Triana 33, la cual es la principal calle comercial de Gran Canaria. Actualmente el local se encuentra vacío, no está arrendado y va a ser reformado, de modo que el local resultante se distribuirá en cuatro plantas, una bajo rasante y 3 sobre rasante. Asimismo, la fachada, que actualmente se encuentra retranqueada, será alineada con las fachadas de los demás locales, lo cual mejorará notablemente la visibilidad del inmueble. Las distintas plantas estarán comunicadas a través de escaleras y así mismo se instalará un ascensor.
En el barrio de Triana se organizan distintos eventos que favorecen el tránsito peatonal, así como en el parque de San Telmo que se encuentra en dicho barrio.
En cuanto a las comunicaciones, tiene fácil acceso a través de transporte público (autobús), así como a través de la autopista. Ahora bien, se trata de una calle peatonal y , por tanto, para acceder a ella hay que encontrar aparcamiento en las zonas verdes o azules o bien acudir a alguno de los parkings de que disponen los alrededores.
En cuanto a las superficies, el local, en su estado actual y según catastro, sólo cuenta con tres plantas sobre rasante y por eso el catastro no contempla superficie bajo rasante. A efectos de valoración, hemos adoptado las superficies facilitadas por el cliente para el nuevo proyecto antes descrito.

Estudios de mercado - Alquiler

	Ubicación	Sup. m²	Renta año	€/m²/mes	Fecha	Link
1	C/ Triana 1	85	36.000	35	Q22019	https://www.idealista.com/inm
2	C/Triana	300	144000	40	Q22019	https://www.idealista.com/inm
3	C/Triana	1.800	360.000	17	Q22019	https://www.idealista.com/inm
4	C/Triana	600	168.000	23	Q22019	https://www.idealista.com/inm

Estudios de mercado - Venta

	Ubicación	Sup. m²	Precio	€/m²	Fecha	Link
1	Triana	300	1.449.900	4.833	Q22019	https://www.idealista.com/inm
2	Triana	1300	6.749.600	5.192	Q22019	https://www.idealista.com/inm
3	C/Viera y Clavijo 14	440	1.599.840	3.636	Q22019	https://www.idealista.com/inm
4	Triana 91-120	209	1.460.000	7.000	Q22019	Transacción

Comentarios sobre los comparables y el mercado

Se espera, como en el resto de España, que el 2019 se presente como otro buen año para el retail, si bien el crecimiento será más moderado que en años anteriores. Cabe señalar, que los retailers serán más cautos con sus estrategias de expansión, ajustando sus redes de tiendas con cierres, fusiones y nuevas tiendas en ubicaciones estratégicas.
En cuanto al e-commerce, avanza y crece en Canarias, pero en menor medida. El peso del comercio electrónico sobre el conjunto de las ventas así como el ritmo de crecimiento deja bastante que desear si se compara con otros países e incluso con el resto de España. Ello se debe a diferentes trabas como son las altas tasas asociadas a los envíos o el hecho de que numerosas emmpresas siguen sin realizar envíos a Canarias.
Por lo que respecta a la calle Triana que , como ya hemos señalado, es en la que se ubica el inmueble objeto de valoración, y es una calle peatonal, puede considerarse como la principal calle comercial de las Palmas, en la que se ubican todas las marcas de moda, incluido Inditex, ópticas, jugueterías, electrónica etc y las entidades bancarias. Como consecuencia de ello, cuenta con un tránsito peatonal elevado y se puede considerar la calle prime de las Palmas en lo que al retail se refiere.
Cabe señalar que, aunque la calle Triana es la principal, en los aledaños de la misma, se pueden encontrar algunas de las joyerías y tiendas de ropa más excusivas de las Palmas.
En cuanto al mercado de alquiler, tras el estudio de mercado de realizado, observamos que existe escasez de oferta de locales de dimensión similar a la del inmueble objeto de valoración. Ahora bien, gran parte de las marcas que podrían estar interesadas en el activo están ya implantadas en los alrededores y además, el área de influencia de la zona es más bajo que el de las calles comerciales importantes de otras ciudades, ya que la densidad de la población es inferior. Analizando los comparables referenciados, se puede apreciar como los alquileres oscilan entre los 23-40 €/m². Teniendo en cuenta que, tiene una distribución comercial complicada al encontrarse las escaleras al fondo de la planta baja y unas dimensiones que no interesarían a todos los potenciales inquilinos, en cambio, tiene muy buena localización dentro de la calle Triana y va a ser reformado (los comparables de referencia estan en buen estado, pero son de segunda mano). De acuerdo con ello, podemos decir que debe situarse en el tramo medio-alto de rentas, esto es, entre 30-37 €/m²/mes.
En cuanto a los precios, se sitúan entre los 3.600-7.000 €/m² según el tamaño, ponderación del valor de cada planta, ubicación, estado de conservación etc. Consideramos que, por las razones antes señaladas y teniendo en cuenta las dimensiones del Local el inmueble debe situarse en torno a los 5.000 €/m² sobre superficie total.

Método de valoración

Para determinar el Valor de Mercado hemos utilizado el Método de Capitalización de Rentas apoyado en el Método de Comparación.
Comparación: Dicho método consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables y referencias en el mercado en la zona en los últimos dos años.
Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a la homogeneización de los precios unitarios de mercado obtenidos en base a una serie de parámetros como son superficie, ubicación y situación urbanística fundamentalmente, y, en segundo lugar, a la ponderación de dichos valores homogeneizados según la mayor o menor semejanza de los inmuebles comparados con el que es objeto de valoración. Dicha homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta nuestra experiencia en la valoración y comercialización de propiedades similares en la zona.
Capitalización: Para la valoración se ha utilizado el método de capitalización de rentas. Dicho método consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta de mercado, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

Parámetros de valoración

	Valor de Mercado
Valor de mercado (€)	5.000.000
Superficie total (m²)	1.018
Valor unitario sobre la superficie total (€/m²)	4.912
Renta bruta actual (€/año)	0,00
Renta neta actual (€/año)	0,00
Renta de mercado bruta (€/año)	297.495
Renta unitaria Planta Baja (€/m²)	37,00
Net initial yield (%)	0,00
Equivalent yield (%)	5,00

Conclusiones

De conformidad con el estudio de mercado realizado nuestra opinión de valor es de 5.000.000 €, esto es, 4.912 €/m^2.
Teniendo en cuenta que, como ya hemos señalado, el inmueble va a ser objeto de reforma, hemos estimado un capex de 238.884 €, es decir, 235 €/m². En ese capex se incluyen tanto los hard cost (costes de construcción), como los soft cost (honorarios profesionales, licencias etc), así como las contingencias de obra.
Por otro lado, hemos ponderado la renta por superficies de la siguiente manera: 100% planta baja, 48% planta sótano y planta segunda y 60% planta primera.
La superficie ponderada aplicando esos porcentajes sería 669 m², lo que supone una renta mensual de 24.738 €/mes (37 €/m²/mes).

Fotografías interiores

A

COMENTARIOS DE MERCADO

COMENTARIOS DE MERCADO

2019 se presenta como otro buen año para el sector del retail, aunque el crecimiento será más moderado que en años anteriores.

— Con la disminución del desempleo, el gasto del consumidor debería mantenerse en los mismos niveles.

— Los retailers serán más cautos con sus estrategias de expansión, ajustando sus redes de tiendas con cierres, fusiones y nuevas tiendas en ubicaciones estratégicas.

— El aumento en el comercio electrónico continuará, lo que impulsará a los retailers a poner el foco en la onmicanalidad, la solución para que los negocios online y offline sean financieramente viables.

— El mercado de inversión se mantendrá optimista, aunque no veremos los volúmenes récord del año pasado.

1. EL GASTO Y LAS VENTAS SE MODERARÁN EN 2019

Una vez más, los indicadores del comercio minorista han mostrado una evolución positiva en 2018, pero después de varios años de rápida expansión, el ciclo de crecimiento ahora se encuentra en una fase más madura. Gracias a un sólido Q4, las ventas minoristas aumentaron un 0,8% en 2019 (a partir de enero). Sin embargo, el sector sufrió por las lentas ventas de bienes personales, que cayeron. Otros grupos de productos, por otro lado, registraron un crecimiento positivo.

El turismo registró un año récord en 2018 (con 82,6 millones de visitantes), con cifras que aumentaron un 0,7% en comparación con 2017 y el gasto promedio por visitante también aumentó. El indicador de confianza del consumidor, que había estado en su punto más alto de todos los tiempos, disminuyó ligeramente en el transcurso de 2018 y en septiembre fluctuaba alrededor de su nivel de principios de 2016, lo que indica que los consumidores españoles se mostraron cautelosamente optimistas sobre el estado de la economía. Las proyecciones para los próximos dos años muestran una curva de crecimiento algo más plana para los indicadores clave, respaldada por la tasa de desempleo, que, con la disminución de la creación de empleos, se proyecta que disminuirá a 14,1% en 2019 y 12,9% en 2020. En consecuencia, se espera que el gasto del consumidor caiga 1,9% en 2019 y 1,5% en 2020, mientras que las ventas minoristas se nivelarán en 1,5% en ambos años.

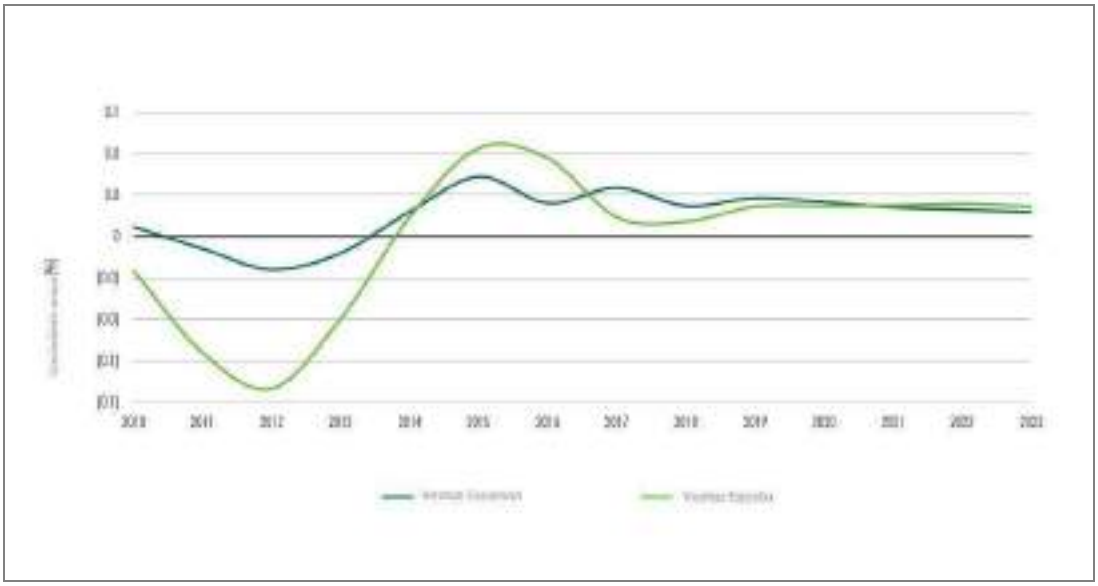
Plano

Fuente: CBRE a través del INE

El sector del Retail, por tanto, se espera que vuelva a experimentar crecimiento en 2019, aunque será en niveles más moderados. La expansión de los retailers se concentrará en los segmentos especializados (deportes, hogar, cosméticos, F & B, etc.) y menos en el segmento de la moda. La expectativa es que la inversión crecerá nuevamente en 2019, pero no alcanzará los volúmenes récord de 2018.

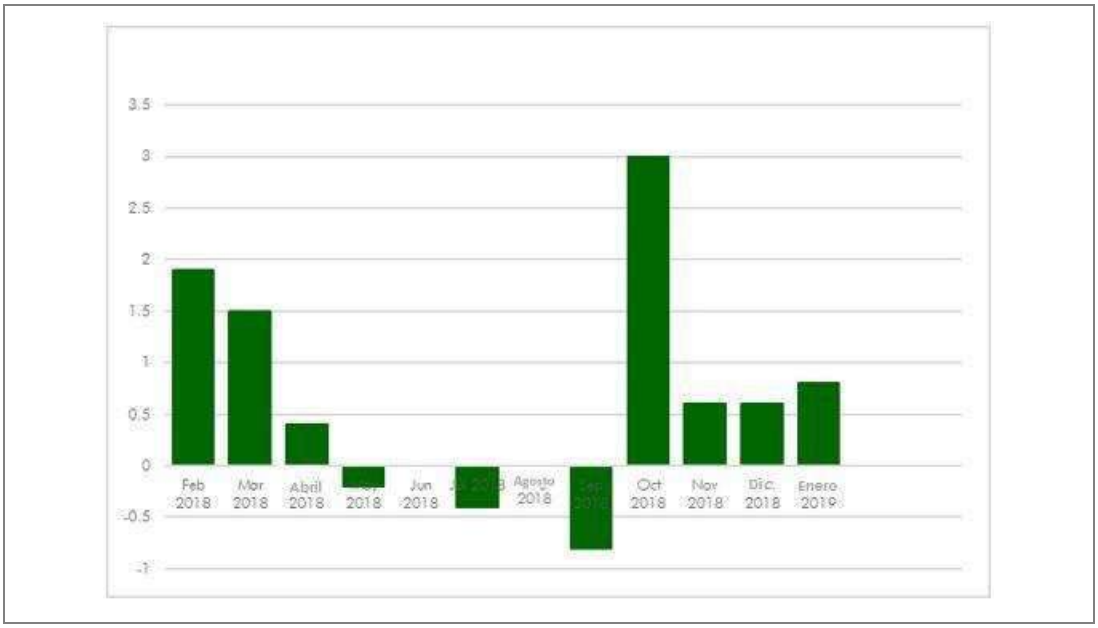
2. RESUMEN DE KPIS EN EL HIGH STREET

Ventas del Retail en España vs Eurozona



Source: CBRE a través Oxford Economics

Ventas Retail en España 2018-2019



Fuente: CBRE a través de Trading Economics

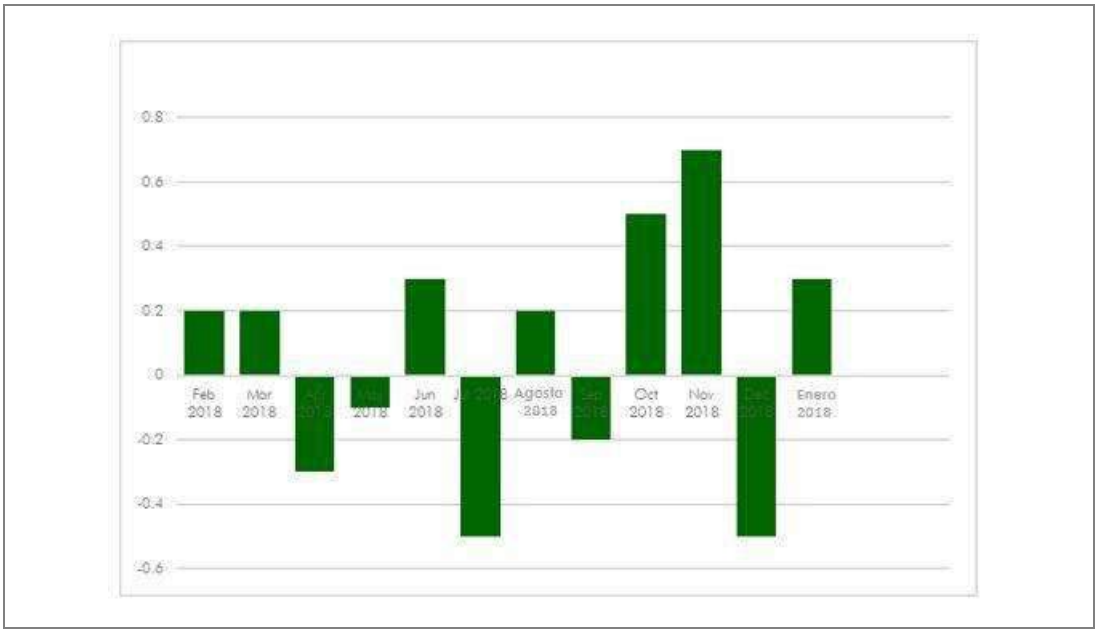
De acuerdo a la información publicada por CEIC (Euromoney Institutional Investor Company) las ventas del retail en enero del 2019 en España experimentaron un crecimiento del 0,8% respecto al año anterior, algo por debajo del 0,6% del mes de febrero del 2019. A pesar de ser ligeramente inferior a las expectativas de mercado, el crecimiento observado en el año 2019 es superior a las cifras de los últimos meses del 2018, debido principalmente al repunte de ventas en complementos.

Este crecimiento general se ha sustentado principalmente en un incremento en el ritmo de ventas para las siguientes categorías: alimentación (0,6% al 0,7%), otros bienes de consumo (-1,3% al -1,2%) y especialmente en complementos (3,1% al 3,5%), tal y como comentamos anteriormente.

A nivel mensual, las ventas incrementaron un 0.3% en enero del 2019, recuperándose del significativo descenso experimentado en diciembre del 2018, en el que bajaron un 0.5%, el peor dato del año junto al del mes de julio.

El promedio de crecimiento interanual en el sector del retail en España desde 2001 es de un 0.9%, con un máximo del 6.8% entre diciembre de 2002 y 2003 y un mínimo de -11.40% entre septiembre de 2011 y 2012.

Ventas Retail en España Mes a Mes



Source: CBRE a través de Trading Economics

Las ventas del retail en España aumentaron un 0,30% en enero de 2019 respecto al mes anterior.

La media del crecimiento de las ventas del retail mes a mes ha sido de un 0,05% desde 1998 hasta 2019, alcanzando un máximo histórico de 4,10% en enero de 2003 y un mínimo histórico de -8,10% en septiembre de 2012.

En España, las ventas del retail son estacionales, volátiles y relativamente importantes para la economía en general. El mes a mes de ventas minoristas de España (datos reales, gráfico histórico y calendario de lanzamientos) se actualizó por última vez en marzo de 2019.

La demanda de unidades de calle principal se ha mantenido firme, aunque los operadores se han vuelto muy exigentes y cautelosos. En consecuencia, los retailers continúan aprovechando las oportunidades que surgen en las ubicaciones principales, siendo los retailers consolidados los más activos, completando tanto nuevas aperturas como reformas y extensiones.

Con respecto a los niveles de alquiler, es importante señalar que las rentas para la calle principal continúan subiendo. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está elevando las rentas por encima de los niveles previstos.

3. TENDENCIAS

3.1 Flagshippping

Las flagship stores se están convirtiendo en la norma para los retailers, y los requisitos de los retailers están cambiando para que puedan adaptarse a las nuevas tendencias.

Hoy en día, además de una buena ubicación, tanto el interior como el exterior de la tienda deben ser atractivos, y el diseño debe ser tal que los retailers puedan brindar servicios y experiencias innovadoras a los clientes. En consecuencia, algunos locales en áreas principales son más atractivos que otros para los ocupantes, y las principales calles comerciales están evolucionando y expandiéndose.

3.2 Desde el parque de medianas hasta el centro de la ciudad

Un número cada vez mayor de retailers de fuera de la ciudad se está dando un paso al abrir tiendas urbanas en los centros de las ciudades. El ejemplo más notable es IKEA en Madrid, que abrió una tienda de 900 m2 en la calle Serrano en 2017 (y más recientemente una tienda en Goya), en un intento por acercarse más a sus clientes y ser más flexible.

3.3 Del e-commerce a la tienda física

La calle principal también es cada vez más de interés para los retailers que hasta ahora solo desarrollaban su comercio online. Hawkers es un claro ejemplo de esta tendencia, ya que ha abierto tiendas físicas no sólo en calle, sino también en centros comerciales.

3.4 Comercio electrónico

El aumento en el comercio electrónico continuará, y se prevé que las ventas online aumentarán en más del 25% en 2019 hasta alcanzar el 5% del mercado de retail. Las nuevas tecnologías han transformado la forma en que las marcas y la sociedad interactúan, con los consumidores de hoy en día, conectados a través de sus teléfonos inteligentes. Los compradores ahora combinan la compra online y en la tienda física según lo que elijan y esperan poder interactuar con las marcas a través de múltiples canales, lo que obliga a los minoristas a prestar tanta atención a su presencia online como a sus tiendas físicas.

Esta mentalidad omnicanal ahora ha sido internalizada por los retailers, quienes se enfrentan a una transformación monumental en los hábitos de consumo que les está obligando a adaptar sus estrategias comerciales a estos cambios. La omnicanalidad se está convirtiendo en la forma aceptada de garantizar la viabilidad financiera de los negocios online y offline de línea en el futuro.

Este hecho está impulsando a los retailers a cambiar las redes de sus tiendas mientras intentan encontrar el equilibrio óptimo para sus marcas. Muchas cadenas ya han cerrado algunas tiendas, aunque el espacio que ocupan sigue siendo considerable debido al cambio hacia las tiendas flagship. En el futuro se espera que los retailers conserven sus tiendas más rentables y busquen expandirse en ubicaciones clave, pero que abandonen aquellos espacios donde las ventas sean más modestas. También se puede usar parte del espacio comercial para ayudar a los retailers a satisfacer sus necesidades logísticas, y esto puede comenzar a influir en la forma en que se diseñan las redes de tiendas.

De hecho, si los retailers desean adaptarse a la nueva realidad actual, también deberán revisar completamente sus redes logísticas existentes. A medida que los consumidores se vuelven más exigentes y la tecnología avanza, es difícil predecir cuál será la relación futura entre el comercio online y ofline. Sin embargo, está claro que las opciones de entrega más rápidas y más flexibles ahora son imprescindibles para satisfacer las expectativas cada vez más exigentes de los clientes.

El comercio minorista omnicanal está forjando vínculos más estrechos entre los sectores del retail y logístico, ya que afecta a ambos de una manera igualmente amplia. Al ajustar sus cadenas de suministro, los retailers también se beneficiarán de una gran cantidad de oportunidades para aumentar su competitividad.

3.5 Nuevas aperturas

Se espera que los retailers sean más cautelosos en sus estrategias de expansión. En un panorama cada vez más global, muchas marcas internacionales se están aventurando en el mercado español; Más de 25 abrieron sus primeras tiendas españolas en 2018 como Fendi, Anthropologie, Lovisa, Chaumet y Miniso. Muji abrió su tienda principal en Paseo de Gracia, 21 (noviembre de 2018), Johnnie Walker llegó a Madrid el pasado noviembre en Serrano, 2. Sin embargo, la gran mayoría de los comerciantes siguen un ritmo prudente de expansión y muy pocos buscan abrir más de 15 nuevas tiendas al año

4. RETAILERS

4.1 Moda

La mayoría de los retailers están siendo más cautelosos con sus planes de expansión y tendiendo a reforzar su comercio online, abrir flagships en puntos estratégicos, poniendo el foco en la omnicanalidad, en la conciliación entre el negocio online y offline y en optimizar la cadena de suministro para cumplir las exigencias de unos clientes que cada vez exigen una mayor inmediatez en las compras y devoluciones.

Así solo unos pocos apuntan a abrir más de 15 nuevas tiendas por año.

Si bien Primark e Inditex siguen teniendo un buen desempeño, las ventas para otros grandes retailers como H&M y C&A no son tan fuertes, y ambas firmas han tenido que comenzar a reestructurar sus negocios.

4.2 Sector de lujo y premium

Después de varios años, las marcas de lujo reanudaron sus planes de expansión, lo que representa el 15% del total de alquileres prime de High Street que se firmaron en Madrid y Barcelona.

El sector del lujo es el sector más globalizado en el sector retail y solo después de haber superado los problemas con las ventas en Asia, los principales retailers decidieron reanudar sus planes de expansión y abrir tiendas en España.

En consecuencia, varios retailers globales entraron en el mercado (Fendi, Oliver Peoples, D's Damat). Además, varios retailers que ya están establecidos en España (Kering, Christian Louboutin y Kenzo, por ejemplo) decidieron abrir nuevas tiendas.

4.3 Retail especializado y accesorios

La reducción en la expansión de los retailers de la moda está siendo compensada por otros segmentos, como “Specialty Retail” (deporte, calzado…) y Accessorios, que se han expandido rápidamente. El segmento de accesorios fue uno de los más activos, ya que varias marcas abrieron tiendas en áreas privilegiadas en 2018 y el segmento de Moda Deportiva continúa registrando un fuerte crecimiento.

4.4 Cosmética y belleza

Otro segmento que está prosperando positivamente es el segmento de Cuidado Personal, especialmente el segmento de maquillaje “low-cost”. El mercado español es particularmente atractivo para este tipo de retailers, considerando que los españoles gastan un promedio de 139 € por persona / año en perfumes y cosméticos, que está por encima del promedio europeo (120 €). De hecho, España ocupa el cuarto lugar en la Unión Europea en términos de gasto medio en relación con el ingreso per cápita, por delante de grandes economías como el Reino Unido, Francia y Alemania.

Los Millennials son particularmente receptivos a la publicidad publicada en Facebook, algo que las marcas de productos de belleza conocen y que utilizan como medio para entrar en el mercado.

La marca NYX, que recientemente implementó un plan de expansión muy ambicioso en España, sirve como un excelente ejemplo de cómo impulsar las tendencias e interactuar con clientes potenciales a través de las redes sociales. Otras marcas que también son muy activas incluyen Kiehl's (también propiedad de L’Oréal), Rituals y Lush.

4.5 Alimentos y Bebidas

En España, el sector de alimentos y bebidas desempeña un papel clave en todos los sectores económicos. Está empezando a repuntar después de la crisis financiera en el segmento de Alimentos y Bebidas. Tanto los operadores establecidos como los nuevos operadores de F&B (Food and Beverage), es decir, alimentos y bebidas, están inmersos en fuertes planes de crecimiento ya que gracias a la buena evolución de la economía y el empleo los españoles vuelven a gastar dinero en comer fuera. El aumento en el consumo está impulsando nuevos y diferentes modelos de F&B que se alejan del formato de low-cost. La gastronomía se está convirtiendo en una actividad de ocio; Las personas son cada vez más exigentes y buscan nuevas experiencias gastronómicas. La oferta se está reinventando: F&B se está convirtiendo en un concepto más "urbano".

La profesionalización del sector significa que mayores rentas y tasas de esfuerzo pueden ser asumidas.

La llegada de operadores más profesionales y el desarrollo de varios subsectores de restaurantes son una prueba de que los clientes buscan un mejor nivel de calidad y servicio. Las nuevas demandas de los consumidores están generando nuevos conceptos y las marcas establecidas están renovando su imagen, en un contexto donde el low-cost (que triunfó durante la crisis económica) ya no es la única fórmula ganadora.

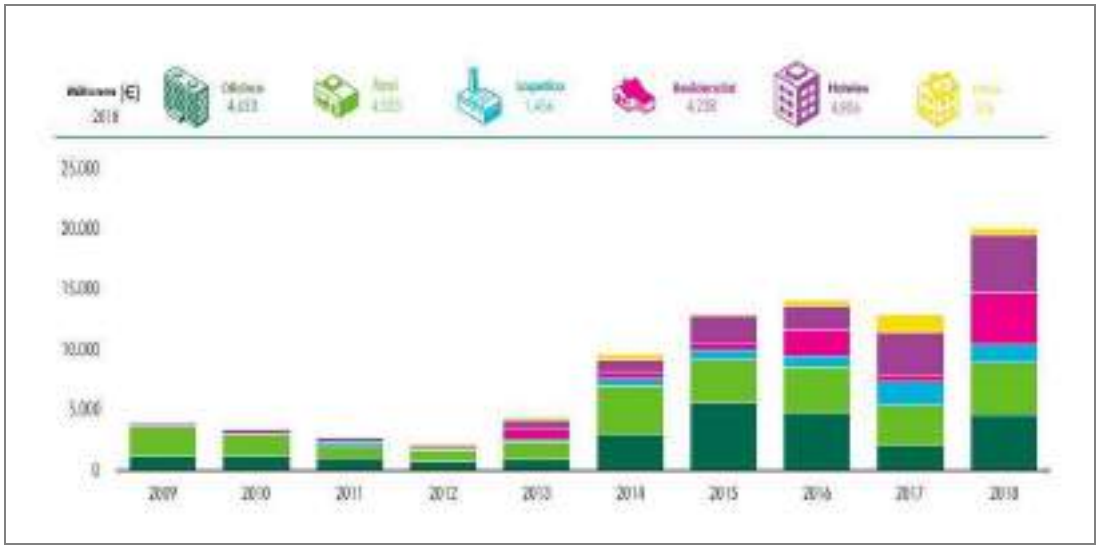
5. Rentas

2018 ha sido testigo de un alto nivel de actividad, en línea con 2017. El segmento de lujo se recuperó y representó el 15% del número total de contratos de alquiler de High Street según 2018 Q4.

En lo que respecta a la evolución de la renta prime, se afirma que a lo largo de 2018 solo experimentaron un crecimiento moderado.

6. Inversión

Inversión en España



En 2018, la actividad de los inversores en retail superó una vez más las expectativas, cerrando el año con un volumen total de 4.300 millones de euros, dividido entre centros comerciales y parques de medianas (2.650 millones de euros) y el high street (1.671 millones de euros). Fue un año récord para la inversión retail en general, un 32% más que en 2017 (3.300 millones de euros) gracias a una ola de nuevas inversiones en el sector de high street, que representó el 39% del total de 2018.

6.1 Inversión en high street en España

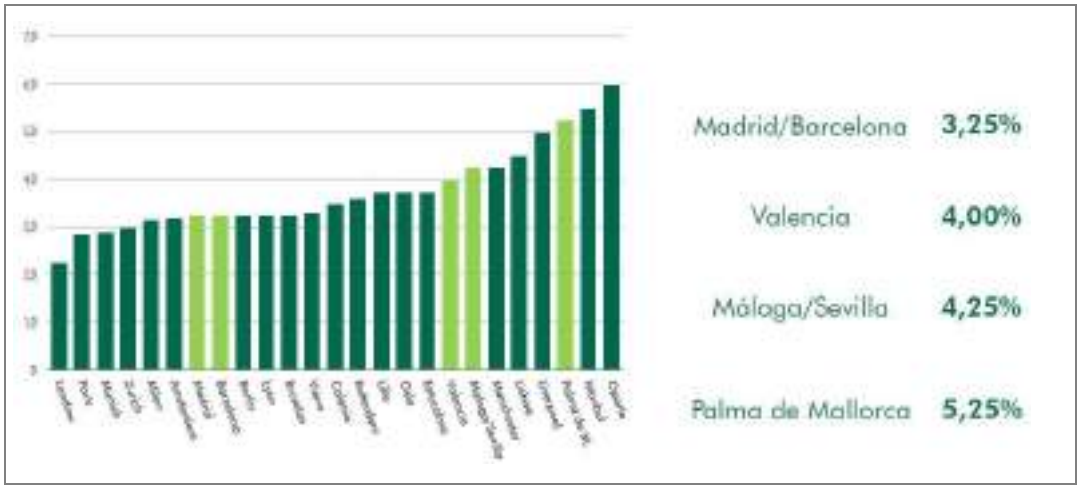
En high street, la inversión alcanzó un máximo histórico en 2018, con un volumen total de 1.650 millones de euros, más del doble que la cifra de 2017. Esto fue el resultado de una combinación de varias carteras de alto volumen, la tendencia hacia las tiendas flagship y un gran interés en las oportunidades de high street en otras partes de España más allá de Madrid y Barcelona. Cada vez más fondos institucionales se están concentrando en este sector, y si bien la oferta en high street sigue siendo previsiblemente baja, se espera que 2019 sea otro buen año para el mercado de inversión.

Los principales indicadores mantendrán la tendencia alcista, aunque más moderados que en los últimos años. Todo indica que el mercado de inversión mantendrá una alta intensidad en 2019, aunque es difícil repetir los volúmenes récord de los últimos años.

La prime yield del high Street se mantuvo en 3.25% al final del cuarto trimestre de 2018 en Madrid. La presión sobre las yields en ubicaciones secundarias se mantiene fuerte: en el último trimestre de 2018, las yields se comprimieron aún más, alcanzando el 4,75% para los mejores locales en esas ubicaciones más secundarias.

Una de las transacciones más relevantes de 2018 fue la venta de una cartera de tiendas Inditex comprada por Deka, con varios activos distribuidos en ciudades secundarias de España. El rendimiento promedio de la transacción fue de 4.00%

Prime Yields



La demanda de locales prime del high street, sigue siendo muy alta, lo que ha hecho que la escasez de esos locales sea aún más evidente. Los locales donde los inquilinos han firmado recientemente un contrato de arrendamiento atraen un interés significativo de los inversores, dado que, si el contrato de arrendamiento se firma a la renta del mercado, la propiedad ofrece una inversión a largo plazo muy estable. En los últimos años, el número de adquisiciones "value-add" también ha aumentado. Hoy en día, este es el producto que puede ofrecer las mayores ganancias de capital, gracias al potencial de aumento de valor que se puede lograr mediante la reforma o el cambio de uso.

En otros países europeos importantes también estamos viendo yields muy bajas. Algunos ejemplos son Alemania (2,60%), Francia (2,75%) o Italia (3,00%).

B

MÉTODOS DE VALORACIÓN

MÉTODOS DE VALORACIÓN

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN / TRADICIONAL

Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta de mercado a obtener por el inmueble considerado, a través de una tasa de capitalización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado.

Para la obtención de la renta media estimada de mercado se recurre al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble objeto de valoración, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (suelo técnico, falso techo, luminarias empotradas, sistemas de aire acondicionado, sistemas de detección de incendios… etc.) y las externas (exterior, metros de fachada y escaparate, estado de conservación, zonas verdes, plazas de aparcamiento… etc.).

Una vez que se dispone de una renta media estimada de mercado para la propiedad, se capitaliza a perpetuidad usando una tasa de capitalización, obtenido, otra vez, por comparación de operaciones habidas en el mercado, entre inmuebles comparables a aquel objeto de valoración. Esta tasa de capitalización se ajusta dependiendo de las características de la propiedad. La ´reversionary yield' es la tasa de descuento que se aplica a la renta de mercado en perpetuidad desde la reversión a esta renta.

En este método no se consideran los incrementos anuales de renta debidos a la inflación, ni los debidos a los movimientos del mercado. Este método cuenta con 3 variantes: Initial Yield, Hardcore y Term and Reversión.

MÉTODO DE DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA

El método de "Descuento de Flujos de Caja" para determinar el valor de la propiedad objeto de valoración está siendo empleado en Europa cada vez más para valoraciones con múltiples variables. Asimismo sería el método empleado por los inversores internacionales como posibles compradores.

Sin embargo, cabe destacar que los resultados obtenidos mediante este método, son siempre comparados con las transacciones acontecidas en el mercado recientemente en términos de precio por metro cuadrado y rentabilidades iniciales.

El método de "Descuento de Flujos de Caja" se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno "objetivo" considerada como la correspondiente a la propiedad para generar su Valor Actual. De esta forma, el Valor Neto Actual representaría el precio que se podría pagar por la propiedad para conseguir la tasa interna de rentabilidad "objetivo", caso de que se cumplieran las hipótesis adoptadas.

Como apoyo a los dos métodos anteriores, hemos aplicado el método de comparación, que se define así:

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de valoración por comprables consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, que se ha obtenido del estudio de operaciones comparables en la zona en los últimos meses.

Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a la homogeneización de los precios unitarios de mercado obtenidos en base a una serie de parámetros como son superficie, ubicación y situación urbanística fundamentalmente, y, en segundo lugar, a la ponderación de dichos valores homogeneizados según la mayor o menor semejanza de los inmuebles comparados con el que es objeto de valoración. Dicha homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta nuestra experiencia en la valoración y comercialización de propiedades similares en la zona.