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

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

FEBRERO 2020

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

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

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

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

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

DECLARA

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

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

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

ÍNDICE

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 5

1.1 Mención a la existencia del Documento Informativo de Incorporación y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado 5

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 5

1.3 Identificación completa de la entidad emisora 5

2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN 7

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión 7

2.2 Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado 12

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia 13

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación 13

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas 16

2.6 Declaración sobre el capital circulante 17

2.7 Factores de riesgo 17

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 25

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos 25

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital 26

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración 26

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación 27

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB-SOCIMI....27

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS....27

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES....28

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor....28

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora....28

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB....28

ANEXO I: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA EMITIDO POR EL AUDITOR....30

ANEXO II: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN JUNTO CON LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS EMITIDAS POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE LOS DATOS DE LOS MENCIONADOS CRÉDITOS....31

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

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

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

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad http://www.inbestprimeiiiinmuebles.com/, así como en la página web del MAB https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/INBEST_PRIME_III_INMUEBLES_SOCIMI__S_A__ES0105415006.aspx donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

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

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración de fecha 18 de febrero de 2020, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones están incorporadas a negociación a el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante la "Circular del MAB 4/2018").

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

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-87876769, 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 1847 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de septiembre de 2017 tomo 36.345, folio 54, hoja M-652.993, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

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

Con fecha 9 de abril de 2019 se acordó el cambio de denominación social de Inbest Prime III Inmuebles, S.A. a Inbest Prime III 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 878 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de junio de 2019, Tomo 38163, Folio 225, en la hoja M-652993, inscripción 16ª.

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 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

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

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social. La ampliación de capital objeto de este DAR, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de enero de 2020, donde se aprobó, entre otros, el aumento de capital por compensación de créditos que se expone a continuación. Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Extraordinaria fueron publicados mediante Hecho Relevante el 3 de febrero de 2020.

Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (1.194.900 €).

El aumento de capital consistiría en la emisión de CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS (5.974.500) nuevas acciones por su valor nominal de 0,20 € cada una, más una prima de emisión de 0,80 € por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 1 €, lo que hace un total entre nominal y prima de CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (5.974.500 €).

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 26 de diciembre de 2019 y con fecha 3 de febrero de 2020 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

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

Los créditos objeto de capitalización fueron formalizados en diferentes momentos entre 2018 y 2019, siendo todos ellos aptos para ser capitalizados en la fecha de la Junta Extraordinaria celebrada el 31 de enero de 2020.

El desembolso de las mencionadas CINCO MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS (5.974.500) acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleva a efecto por las personas que se referencian a continuación, mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad:

- Bestestate Valencia, S.L., suscribirá 997.500 acciones, desembolsando la total cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (997.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por

dicha cantidad, Bestestate Valencia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

- Corporación Dolz Tirado, S.L., suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corporación Dolz Tirado, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.

- Herna Walking Grup, S.L., suscribirá 437.500 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (437.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Herna Walking Grup, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.

- Casual Investments, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

- Royo Wood, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Royo Wood, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

- Palbox Holding, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

- Adán y Compañía, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

- Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

- Bujulu Rocara, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Bujulu Rocara, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

- Marbocla, S.L.U. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marbocla, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

- Inbela, S.L., suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

- As Inversiones, S.L. suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, As Inversiones, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019 por importe de 212.500 euros y se amplió el 21 de noviembre de 2019 en 86.400 euros, siendo el importe total 298.900 euros.

- Finmaser Diversificación, S.L., suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de diciembre de 2019.

- Planificación Siglo XXI, S.L., suscribirá 125.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Planificación Siglo XXI, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 9 de diciembre de 2019.

- D. José Julián Martínez Panadero, suscribirá 87.500 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Julián Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

- Dª. Juliana Panadero Fernández, suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Juliana Panadero Fernández tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

- Adraneia, S.L., suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Adraneia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

- D. Alfonso Alonso Jentoft, suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alfonso Alonso Jentoft tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 28 de noviembre de 2019.

- D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal, suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

- D. Javier Martínez Panadero, suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

- Ruxpin 99, S.L., suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ruxpin 99, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

- D. Jaime Díez de Rivera Oriol, suscribirá 55.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (55.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jaime Díez de Rivera Oriol tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de octubre de 2018.

- D. Emilio Cardo Peris, suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Emilio Cardo Peris tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.

- D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa, suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

- D. Manuel Bou Sánchez, suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel bou Sánchez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.

- Dª. Patricia Sagardoy de Simón, suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Patricia

Sagardoy de Simón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

- Dª. Maria Antonia Juste Picón, suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2019.

- D. Ignacio Villar Muñoz, suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio Villar Muñoz tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

- D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea, suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 28 de noviembre de 2019.

- Ábaco International Furniture, S.L., suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ábaco International Furniture, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de noviembre de 2019.

- Mindfulness Investments, S.L., suscribirá 22.500 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500-€) Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Mindfulness Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de diciembre de 2019.

- D. José Toledo Sahuquillo, suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Toledo Sahuquillo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

- Dª. Marta Díaz de la Hera, suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Marta Díaz de la Hera tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

- D. Francisco José Ibáñez Bernal, suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco José Ibáñez Bernal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

- D. Jacobo Olalla Marañón, suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jacobo Olalla Marañón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

- D. Guillermo Segura Recondo, suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Guillermo Segura Recondo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

- D. Ignacio María García-Sobrini Esteban, suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio García-Sobrini Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

- Dª. Ivana Lis Ortega, suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

- Dª. Olena Lis Ortega, suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Olena Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

- Dª. María Ángeles Sueiro Carbia, suscribirá 8.000 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL EUROS (8.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Mª Ángeles Sueiro Carbia tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de octubre de 2019.

La cuantía total de los créditos asciende a CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (5.974.500 €) €.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas de Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información periódica y relevante, desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad http://www.inbestprimeiiiinmuebles.com/, así como en la página web del MAB https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/INBEST_PRIME_III_INMUEBLES_SOCIMI__S_A__ES0105415006.aspx.

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

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

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. publicó el 28 de octubre de 2019 los estados financieros semestrales terminados al 30 de junio de 2019, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por sus auditores PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., donde concluye positivamente sobre el resultado del trabajo realizado. (Véase Anexo I a este DAR).

Dichos estados financieros intermedios fueron formulados el pasado 15 de octubre de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que es de aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

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

Como se ha mencionado en el apartado anterior, la última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros semestrales a 30 de junio de 2019, adjuntados junto con el informe de revisión limitada de PwC en el **Anexo I** a este DAR y publicados el pasado 28 de octubre de 2019 mediante la emisión del correspondiente Hecho Relevante.

La última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada a fecha de presentación de este DAR es la correspondiente al cierre de octubre de 2019. La tendencia en cuanto a ingresos y costes del Emisor al cierre de octubre de 2019 puede verse en el siguiente cuadro:

INBEST III

Cuenta de pérdidas y ganancias Inbest III (cifras en euros)	**31.12.2018 (**)**	**30.06.2019 (**)**	**31.10.2019 (*)**
Otros ingresos de explotación	12.000	22.000	35.920
Gastos de explotación	(42.684)	(31.084)	(132.903)
Amortización	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(30.684)**	**(9.084)**	**(96.983)**
Resultado financiero	(48.063)	(51.283)	(78.861)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(78.747)**	**(60.367)**	**(175.844)**

(*) ni auditado ni revisado
(**) auditado a 31.12.2018 y revisado a 30.06.2019

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

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

En cuanto a los gastos de explotación, este epígrafe recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, notarios, etc.). En 2019 el coste aumenta debido al impacto de los servicios profesionales relacionados con la incorporación a cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil.

En relación a los vehículos de inversión, se adjunta a continuación la última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada (la correspondiente al cierre de octubre de 2019):

Assets I

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets I (cifras en euros)	**31.12.2018 (**)**	**30.06.2019 (*)**	**31.10.2019 (*)**
Otros ingresos de explotación	1.448.958	3.374.601	5.090.999
Gastos de explotación	(800.568)	(1.099.990)	(1.251.640)
Amortización	(155.183)	(342.756)	(553.309)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**493.207**	**1.931.855**	**3.286.050**
Resultado financiero	(502.417)	(1.091.981)	(1.852.071)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(9.210)**	**839.874**	**1.433.979**

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

Los ingresos de la Sociedad proceden de los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados con El Corte Inglés en calle Princesa (Madrid), Gran Vía (Bilbao) y Colón (Valencia). En este sentido, y de acuerdo a la información ya publicada en julio en el Documento Informativo, el contrato de arrendamiento de la calle Princesa con El Corte Inglés tenía una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019. A partir de ese momento la Sociedad ha comenzado la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores. En ese sentido, a la fecha del presente Documento la Sociedad ya ha formalizado un contrato de arrendamiento con un operador de primer nivel que empezará su actividad previsiblemente en el segundo trimestre de 2020, a la terminación de las obras correspondientes.

Respecto a los gastos de explotación, el epígrafe recoge la comisión de gestión (630 miles de euros aproximadamente) a favor de la Gestora (Inbest Real Estate Management Partners, S.A. o INREP) con origen en el contrato de gestión de fecha 14 de diciembre de 2018 firmado entre las partes y explicado en el Documento Informativo. Adicionalmente recoge los honorarios facturados por INBEST I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario, gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) y gastos de personal.

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

Assets II

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets II (cifras en euros)	31.12.2018 (**)	30.06.2019 (*)	31.10.2019 (*)
Otros ingresos de explotación	-	-	6.805
Gastos de explotación	(10.746)	(97.941)	(148.384)
Amortización	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(10.746)**	**(97.941)**	**(141.579)**
Resultado financiero	(9)	(59.344)	(61.225)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(10.755)**	**(157.286)**	**(202.804)**

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

Los gastos de explotación recogen los honorarios facturados por INBEST I, II, III y IV en concepto de asesoramiento inmobiliario y gastos varios correspondientes a honorarios por servicios profesionales (auditores, asesores, notarios, etc.) y gastos de personal.

Cabe mencionar que finalmente con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. ha formalizado en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados, aproximadamente (en adelante, el "Activo Inmobiliario"). El importe de la operación ha ascendido a 160 millones de euros.

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

- Tramo A: Por importe de 85 millones de euros: destinado a pagar el precio de compra del Activo Inmobiliario y los costes y comisiones de la transacción. La fecha de vencimiento último de este tramo será el 24 de enero de 2027.
- Tramo B: Por importe de 30,3 millones de euros: destinado a pagar el impuesto sobre el valor añadido (IVA) soportado por la adquisición del Activo Inmobiliario. La fecha de vencimiento de este Tramo B será el 24 de enero de 2021.

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

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

- un derecho real de hipoteca de primer rango para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo A del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes (a excepción de la cuenta IVA) abiertas por Assets II para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso del saldo de la Cuenta IVA para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.

- un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los Contratos de Seguro y de la Escritura de Compraventa, y una promesa de prenda sobre los Contratos de Arrendamiento que se celebren en el futuro, para garantizar las obligaciones derivadas del Préstamo Sindicado.
- un derecho real de prenda sobre el derecho de crédito al reembolso del IVA Soportado por la adquisición del Activo Inmobiliario para garantizar las obligaciones derivadas del Tramo B del Préstamo Sindicado.

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

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

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

El grado de cumplimiento fue publicado por la Sociedad con fecha 28 de octubre de 2019 junto con la información financiera semestral correspondiente al cierre de 30 de junio de 2019, indicando que las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado siguen en vigor tanto para INBEST III como para Assets I y Assets II y que no se han producido desviaciones ni hechos significativos que hayan hecho necesario reestimar las previsiones publicadas.

Adicionalmente, se actualiza a continuación el grado de cumplimiento ofrecido en el mencionado Hecho Relevante utilizando para ello el último cierre disponible de la Sociedad y sus vehículos de inversión correspondiente al periodo de 10 meses terminado el 31 de octubre de 2019:

INBEST III

Cuenta de pérdidas y ganancias Inbest III (cifras en euros)	Previsión DIIM	31.10.2019 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	36.000	35.920	100%
Gastos de explotación	(130.000)	(132.903)	102%
Amortización	(240)	-	0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(94.240)**	**(96.983)**	**103%**
Resultado financiero	(248.281)	(78.861)	32%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(342.521)**	**(175.844)**	**51%**

(*) ni auditado ni revisado

Los ingresos y gastos de explotación se comportan según lo previsto, a excepción de ciertos gastos relacionados con el proceso de incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil que no fueron previstos y que impactan ligera y exclusivamente al ejercicio 2019. En cuanto al resultado financiero, la Sociedad ha tenido un coste de financiación inferior al previsto y se estima que se cierre el ejercicio en esa línea. En los restantes aspectos, la Sociedad estima que las previsiones desglosadas en el DIIM son correctas y siguen siendo de aplicación.

Assets I

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets I (cifras en euros)	Previsión DIIM	31.10.2019 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	6.686.475	5.090.999	76,1%
Gastos de explotación	(2.955.255)	(1.251.640)	42,4%
Amortización	(1.019.440)	(553.309)	54,3%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**2.711.780**	**3.286.050**	**121,2%**
Resultado financiero	(2.294.108)	(1.852.071)	80,7%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**417.672**	**1.433.979**	**343,3%**

(*) ni auditado ni revisado

Los ingresos y gastos se comportan según lo previsto y no se ha producido ningún hecho excepcional. La Sociedad estima que las previsiones desglosadas en el DIIM son correctas y siguen siendo de aplicación.

Assets II

Cuenta de pérdidas y ganancias Assets II (cifras en euros)	Previsión DIIM	31.10.2019 (*)	Grado de cumplimiento
Otros ingresos de explotación	-	6.805	0%
Gastos de explotación	(163.772)	(148.384)	90,6%
Amortización	(162.606)	-	0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(326.378)**	**(141.579)**	**43,4%**
Resultado financiero	(192.183)	(61.225)	31,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(518.561)**	**(202.804)**	**39,1%**

(*) ni auditado ni revisado

Los ingresos y gastos se comportan según lo previsto a excepción del gasto por amortización que finalmente será prácticamente nulo pues el activo objeto de la Sociedad (superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Madrid)) se ha adquirido finalmente el 24 de enero de 2020. La Sociedad estima que las previsiones desglosadas en el DIIM son correctas y siguen siendo de aplicación.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

De acuerdo a lo establecido en la Circular MAB 4/2018, al no haber trascurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto, puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM publicado en julio de 2019 siguen siendo válidas.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) publicado el día 3 de julio de 2019. No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que se describieron en el DIIM, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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

Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

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

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

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

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

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

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

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

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

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 III. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas de los Contratos de Gestión entre la Gestora y Assets I y Assets II son calculadas desde el 8 de febrero de 2018 (Fecha de Cierre Inicial) produciéndose su devengo a

partir de su suscripción y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide Assets I o Assets II, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que tanto Assets I como Assets II se han constituido con duración indefinida.

Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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

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

ii) el denominado "Procedimiento de Acción de Cumplimiento", en el que el pasado 11 de noviembre de 2019 se dictó sentencia por el juzgado de primera instancia por cuya virtud se ha desestimado la demanda formulada por el grupo Baraka, absolviendo a las demandadas e imponiendo las costas al demandante. El grupo Baraka ha interpuesto recurso de apelación para que sea la Audiencia Provincial de Madrid la que conozca el asunto; sin embargo, aún no se ha admitido a trámite dicho recurso. Adicionalmente, se debe mencionar que el Juzgado ya desestimó la medida cautelar solicitada por el grupo Baraka de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad; y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos de conflicto de interés

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

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

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

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

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

Finalmente, mencionar que, adicionalmente, a la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda es a su vez Presidente de 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, IV y VI. Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II SOCIMI, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III SOCIMI, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se 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 fueron expuestas en el apartado 2.6 del Documento Informativo.

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 III considera que todas estas posibles amenazas son en realidad oportunidades debido a la tipología de activos adquiridos. Se trata de amplios espacios comerciales (los denominados "flagships") que ofrecen una experiencia adicional a la compra tradicional, espacios donde existe un área reservada a ubicar los artículos comprados online (espacio que en el pasado no se tendría en consideración) y que satisfacen las necesidades logísticas de los clientes (tanto directas –recogida de producto comprado- como logística inversa

–entrega de devoluciones), lo que hace que la localización de los mismos cobre (si cabe) más importancia.

Concentración del negocio en España

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

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

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

Los activos propiedad de los vehículos de inversión se encuentran arrendados a la fecha del presente Documento a El Corte Inglés en su mayoría; si bien, como se ha mencionado en el apartado 2.4 del presente Documento el contrato de arrendamiento de la calle Princesa con El Corte Inglés tenía una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019. A partir de ese momento Assets I ha comenzado la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores, habiendo formalizado ya, a la fecha del presente Documento, un contrato de arrendamiento con un operador de primer nivel que empezará su actividad a la terminación de las obras correspondientes. De acuerdo a las previsiones de la Sociedad este nuevo contrato supondrá aproximadamente un 8% de los ingresos anuales normalizados de Assets I.

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

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

Nivel de endeudamiento

Al 31 de octubre 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 3.565.853 euros (4.524.345 euros a 31 de marzo de 2019)), tal y como se detalla en el apartado 2.13 del DIIM. 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 30 de junio de 2019 Assets I presentaba una deuda con entidades de crédito por un importe de 112.713.045 euros, lo que representaba un Loan to Value (LTV) Corporativo del 59,43%. A 31 de octubre de 2019 Assets I presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de

114.893.260 euros, lo que supone un Loan to Value /LTV) Corporativo del 59,24%. Del mencionado importe total, a 31 de octubre de 2019 la deuda adherida a los activos de Assets I asciende a 105.893.644 euros (103.713.136 euros a 30 de junio de 2019), lo que representa un Loan to Value (LTV) Proyecto del 54,60% (54,68% a 30 de junio de 2019) 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 11.360.000 euros a 31 de octubre de 2019 (11.360.000 euros a 30 de junio de 2019). Adicionalmente, como se ha indicado en la nota 2.4 de este Documento Assets II ha formalizado el 24 de enero de 2020 un préstamo sindicado por un importe de 115,3 millones euros que será registrado convenientemente en los estados financieros a partir de dicha fecha.

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

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% desde el 31 de diciembre de 2019 y durante toda la vigencia del préstamo. El ratio se verificará semestralmente.

  Si Assets I incumpliera alguno de los ratios marcados, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de Assets I y, por ende, de INBEST III. 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). A pesar de no ser obligatorio, la Sociedad ha realizado un cálculo de los ratios a 30 de junio de 2019 y ha comprobado que se cumplen. Asimismo, la previsión del Administrador Único de Assets I es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

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

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

  Cambios sustanciales en las leyes

  Las modificaciones regulatorias que pudieran llevarse a cabo en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general en España podrían tener un efecto adverso para las

actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

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

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

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

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento asciende a DOS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.802.300 €), representado por CATORCE MILLONES ONCE MIL QUINIENTAS (14.011.500) acciones de 0,20 € de valor nominal cada una.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de INBEST III han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 31 de enero de 2020 la ejecución de la ampliación de capital: aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal total de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (1.194.900 €) mediante la emisión de CINCO MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS (5.974.500) acciones de 0,20 € de valor nominal y 0,80 € de prima de cada una de ellas. Las acciones nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta de carácter nominativo.

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

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad ascenderá a TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIS DOSCIENTOS EUROS

(3.997.200 €), dividido en DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL (19.986.000) acciones de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 26 de diciembre de 2019 y con fecha 3 de febrero de 2020 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación). Tanto el informe del Consejo de Administración como las certificaciones emitidas por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como Anexo II al presente DAR.

Incorporación a negociación

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

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

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

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

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

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

Inversor	%
Bestesate Valencia S.L.	15,97%
Corporación Dolz Tirado S.L.	8,01%
Herna Walking Grup, S.L.	7,00%
Casual Investment, S.L.	5,00%
Royo Wood S.L	5,00%
Palbox Holding, S.L.	5,00%
Adan Y Compañía S.L.	5,00%
Promociones Industriales Y Laborales Proinsa, S.L.	5,00%
Bujulu Rocara, S.L.	5,00%
Marbocla, S.L.	5,00%
Inbela, S.L.	5,00%
As Inversiones, S.L.	5,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	5,00%

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

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

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

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

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

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

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir las correspondientes certificaciones acreditativas de los datos de los mencionados créditos con fecha 26 de diciembre de 2019 y con fecha 3 de febrero de 2020 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

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

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

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad.
- PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad, realizando el Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- Renta 4 Banco, S.A como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas.

ANEXO I: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA EMITIDO POR EL AUDITOR

pwc

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de
estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2019

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los accionistas de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a) de la memoria adjunta y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

25 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15800

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2019

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de los estados financieros intermedios	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	10
4	Gestión del riesgo financiero	14
5	Análisis de Instrumentos financieros	15
6	Instrumentos del patrimonio	16
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
8	Capital y prima de emisión	19
9	Reservas	20
10	Resultado del ejercicio	21
11	Ingresos y gastos	21
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	22
13	Contingencias	24
14	Consejo de Administración y Alta dirección	25
15	Otras operaciones con partes vinculadas	28
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	28
17	Información sobre medio ambiente	29
18	Honorarios del auditor de cuentas	29
19	Hechos posteriores al cierre	29

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2019(*)	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	**12.889.375**	**9.739.375**
Instrumentos de patrimonio		12.889.375	9.739.375
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**12.889.375**	**9.739.375**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**20.901**	**18.668**
Deudores empresas del grupo		144	7.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas		20.757	11.408
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**3.392.241**	**3.364.996**
Créditos a empresas		3.392.241	3.364.996
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**346.421**	**76.616**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**3.759.563**	**3.460.280**
TOTAL ACTIVO		**16.648.938**	**13.199.655**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30 de junio de 2019(*)	31 de diciembre de 2018
FONDOS PROPIOS		**13.210.297**	**9.567.820**
Capital	8	2.724.200	9.660.000
Prima de emisión	8	10.896.800	-
Reservas	9	(9.358)	(7.202)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8	(256.000)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(84.978)	(6.231)
Resultado del ejercicio	10	(60.367)	(78.747)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**13.210.297**	**9.567.820**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**3.409.670**	**3.603.931**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**28.971**	**27.904**
Otros acreedores		5.115	14.114
Otras deudas con las Administraciones Públicas		23.856	13.790
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**3.438.641**	**3.631.835**
TOTAL PASIVO		**3.438.641**	**3.631.835**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**16.648.938**	**13.199.655**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresada en euros)

	Nota	30 de junio de 2019(*)	30 de junio de 2018(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		**22.000**	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	22.000	-
Otros gastos de explotación	11	**(31.084)**	**(6.821)**
Servicios exteriores		(31.084)	(6.821)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(9.084)**	**(6.821)**
Ingresos financieros		33.637	-
Gastos financieros		(84.920)	-
RESULTADO FINANCIERO	11 y 15	**(51.283)**	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(60.367)**	**(6.821)**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(60.367)**	**(6.821)**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Nota	30 de junio de 2019(*)	30 de junio de 2018(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**10**	**(60.367)**	**(6.821)**
Gastos por ampliaciones de capital	9	(2.156)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(2.156)**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(62.523)**	**(6.821)**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2018	**15.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6.231)**	**8.769**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6.821)**	**(6.821)**
Operaciones con socios o propietarios	**1.706.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.706.000**
Aumentos de capital	1.706.000	-	-	-	-	-	1.706.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	**(6.231)**	**6.231**	-
Saldo a 30 de junio de 2018(*)	**1.721.000**	**-**	**-**	**-**	**(6.231)**	**(6.821)**	**1.707.948**
Saldo a 1 de enero de 2019	**9.660.000**	**-**	**(7.202)**	**-**	**(6.231)**	**(78.747)**	**9.567.820**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(2.156)**	**-**	**-**	**(60.367)**	**(62.523)**
Operaciones con socios o propietarios	**3.721.000**	**240.000**	**-**	**(256.000)**	**-**	**-**	**3.705.000**
Aumentos de capital	3.721.000	240.000	-	-	-	-	3.961.000
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(256.000)	-	-	(256.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	**(10.656.800)**	**10.656.800**	**-**	**-**	**(78.747)**	**78.747**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	(10.656.800)	10.656.800	-	-	(78.747)	78.747	-
Saldo a 30 de junio de 2019(*)	**2.724.200**	**10.896.800**	**(9.358)**	**(256.000)**	**(84.978)**	**(60.367)**	**13.210.297**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019(*)	1 de enero de 2018 a 30 de junio de 2018(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(134.039)**	**(7.806)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(60.367)**	**(6.231)**
Ajustes del resultado:		**51.283**	**-**
- Gastos financieros	11	84.920	-
- Ingresos financieros	11	(33.637)	-
Cambios en el capital corriente:		**(1.166)**	**(1.575)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(2.233)	(1.575)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	5	1.067	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(123.789)**	**-**
- Pagos de intereses	15	(130.181)	-
- Cobros de intereses		6.392	
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION (II)		**(3.150.000)**	**(1.364.000)**
Pagos por inversiones:		**(3.150.000)**	**(1.364.000)**
- Empresas del grupo y asociadas	6	(3.150.000)	(1.364.000)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**3.553.844**	**757.005**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		**2.389.844**	**757.000**
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	2.645.844	757.000
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(300.000)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	44.000	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**1.164.000**	**5**
- Emisión:		**1.164.000**	**5**
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	1.164.000	5
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**269.805**	**(614.802)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		76.616	960.053
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		346.421	345.251

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A, (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española, con CIF número A- 87876769, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 13 de julio de 2017, con número 1.847 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36345, folio 54, hoja M-652993, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Tras la constituirse la Sociedad el 13 de julio de 2017 bajo la denominación Inbest Prime III Inmuebles,S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2019.

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión:

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 30 de junio de 2019, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). A fecha de formulación, la sociedad cumple con los requistiso 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 Cotizadas 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

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido preparados por el Consejo de Administración el 15 de octubre 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).

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 terminado el 30 de junio de 2019 han sido preparados por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2018 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

e) Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios han sido presentados 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 intermedios 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

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

3.11 Acciones propias

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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	
	Periodo 2019	Ejercicio 2018	Periodo 2019	Ejercicio 2018
Créditos y partidas a cobrar:				
- Deudores Empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	144	7.260	144	7.260
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.392.241	3.364.996	3.392.241	3.364.996
Total	**3.392.385**	**3.372.256**	**3.392.385**	**3.372.256**

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Periodo 2019	Ejercicio 2018	Periodo 2019	Ejercicio 2018
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.409.670	3.603.931	3.409.670	3.603.931
- Otros Acreedores	5.115	14.114	5.115	14.114
Total	**3.414.785**	**3.618.045**	**3.414.785**	**3.618.045**

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:

30 de junio de 2019:

	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.392.241	-	-	-	-	3.392.241
- Deudores empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	144	-	-	-	-	144
	3.392.385	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.392.385**

31 de diciembre de 2018:

	Activos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.364.996	-	-	-	-	3.364.996
- Deudores empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.260	-	-	-	-	7.260
	3.372.256	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.372.256**

30 de junio de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.409.670	-	-	-	-	3.409.670
- Otros Acreedores	5.115	-	-	-	-	5.115
	3.414.785	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.414.785**

31 de diciembre de 2018:

	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	3.603.931	-	-	-		3.603.931
- Otros acreedores	14.114	-	-	-	-	14.114
	3.618.045	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.618.045**

6. Instrumentos de patrimonio

a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2019 y el ejercicio 2018 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2019:

2019	01.01.2019	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2019
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	9.739.375	1.450.000	-	-	11.189.375
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	1.700.000	-	-	1.700.000
Total	**9.739.375**	**3.150.000**	**-**	**-**	**12.889.375**

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad ha aumentado su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 1.450.000 euros, correspondiendo 290.000 euros al valor nominal y 1.160.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad inició su participación en Inbest Prime Assets II, S.L. por importe de 1.700.000 euros, correspondiendo 340.000 euros al valor nominal y 1.360.000 euros a la prima de emisión.

Ejercicio 2018:

2018	01.01.2018	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2018
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	375	9.739.000	-	-	9.739.375
Total	**375**	**9.739.000**	**-**	**-**	**9.739.375**

El 28 de febrero de 2018 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 1.100.000 euros, correspondiendo 220.000 euros al valor nominal de las participaciones y 880.000 euros a la prima de emisión.

El 13 de marzo de 2018 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 264.000 euros, correspondiendo 51.600 euros al valor nominal de las participaciones y 212.400 euros a la prima de emisión.

El 17 de julio de 2018 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 700.000 euros, correspondiendo 140.000 euros al valor nominal de las participaciones y 560.000 euros a la prima de emisión.

El 20 de septiembre de 2018 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 6.725.000 euros, correspondiendo 1.345.000 euros al valor nominal de las participaciones y 5.380.000 euros a la prima de emisión.

El 21 de noviembre de 2018 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 950.000 euros, correspondiendo 190.000 euros al valor nominal de las participaciones y 760.000 euros a la prima de emisión.

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2019 de la participada, son como sigue:

Periodo 2019	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos Recibidos (Nota 9)
Inbest Prime Assets, S.L.	15.503.400	62.013.600	(1.770.367)	(9.210)	839.874	11.189.375	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(157.286)	1.700.000	
						12.889.375	-

Ejercicio 2018	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos Recibidos (Nota 9)
Inbest Prime Assets, S.L.	9.963.400	39.853.600	(1.140.370)	-	(9.210)	9.739.375	-
						9.739.375	-

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 las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Periodo 2019				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	14,43%	-	14,43%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,82%	-	20,82%	-

Ejercicio 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	19,54%	-	19,54%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante el ejercicio 2018 y recogidas en las cuentas anuales del ejercicio 2018. Adicionalmente, con fecha 28 de febrero de 2019 la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. completó la compraventa de varios locales comreciales en la calle Colón (Valencia). Este local se encuentra actualmente arrendando (Nota 16).

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	346.421	76.616
Total	**346.421**	**76.616**

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos ni a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2019.

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

Con fecha 1 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 2.333.800 euros, mediante la emisión de 2.333.800 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 11.993.800 euros.

El 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 1.313.000 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, hasta alcanzar la cifra de 13.306.800 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 14.200 euros, mediante la emisión de 14.200 acciones nuevas de valor nominal 1 euro, hasta alcanzar la cifra de 13.321.000 euros.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas autorizó la adquisición mediante compraventa de 300.000 acciones propias de la Sociedad de la que era titular CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L., por un precio por acción de 1 euro, es decir, por importe total de 300.000 euros. La compraventa se produce con posterioridad el día 8 de mayo de 2019.

Con fecha 9 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la reducción del Capital social, fijado en 13.321.000 euros, hasta la cuantía de 2.664.200 euros, es decir, el Capital social se reduce en la cuantía de 10.656.800 euros. La reducción del Capital se produce mediante la disminución del valor nominal del total de las 13.321.000 acciones fijadas en 1 euro valor nominal, a 0,20 euros de valor nominal.

Con fecha 13 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión 300.000 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 300.000 euros, correspondiendo 60.000 euros al Capital y 240.000 euros a la Prima de emisión. El Capital social alcanza la cifra de 2.724.200 euros.

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Capital escriturado	2.724.200	9.660.000
Prima de emisión	10.896.800	-
Total	**13.621.000**	**9.660.000**

A 30 de junio de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 10.896.800 euros y 2.724.200 euros respectivamente, representado por 13.621.000 acciones con un valor nominal de 0,20 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 9 de julio de 2019 (Nota 19). A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones propias

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

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	-
Adquisiciones	300.000	300.000
Ventas	(44.000)	(44.000)
Saldo a 30 de junio de 2019	**256.000**	**256.000**

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 es de 1 euro por acción.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 8% son los siguientes:

			30.06.2019
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
BETESTATE VALENCIA, S.L.	16,11%	-	16,11%
CORPORACIÓN DOLZ TIRADO, S.L.	8,08%	-	8,08%
OTROS ACCIONISTAS MINORITARIOS	75,81%	-	75,81%
Total	**100%**	**-**	**100%**

			31.12.2018
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
BETESTATE VALENCIA, S.L.	16,55%	-	16,55%
CORPORACIÓN DOLZ TIRADO, S.L.	8,29%	-	8,29%
AS INVERSIONES, S.L.	9,07%	-	9,07%
OTROS ACCIONISTAS MINORITARIOS	66,09%	-	66,09%
Total	**100%**	**-**	**100%**

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	30 de junio de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(9.358)	(7.202)
	(9.358)	**(7.202)**

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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, no se ha dotado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(60.367)	(78.747)
	(60.367)	**(78.747)**
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(60.367)	(78.747)
	(60.367)	**(78.747)**

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI 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	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	22.000	-
Total	**22.000**	**-**

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
- Servicios exteriores	(31.084)	(6.821)
Total	**(31.084)**	**(6.821)**

c) Resultado financiero:

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	33.637	-
Total	**33.637**	**-**

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(84.920)	-
Total	**(84.920)**	**-**

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

30 de junio de 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(60.367)	**(60.367)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación BINS	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(60.367)	**(60.367)**

30 de junio de 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(6.821)	**(6.821)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(6.821)	**(6.821)**

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 30 de junio de 2019 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2019, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 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 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 a los periodos de 2019 y 2018.

A 30 de junio de 2019 y 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	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	10.144	7.186
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	10.613	4.222
	20.757	**11.408**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(23.856)	(13.790)
	(23.856)	**(13.790)**

13. Contingencias

Pasivos contingentes

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales, no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y 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.

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, al igual que durante el ejercicio 2018, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección.

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	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets , S.L.	22.000	-
Total	**22.000**	**-**

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas		
Inbest Prime Assets, S.L.	33.637	-
Total	**33.637**	**-**

	Euros	
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Gastos Financieros		
Gastos financieros con partes vinculadas	(84.920)	-
Total	**(84.920)**	**-**

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 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	3.392.241	3.364.996
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	**3.392.241**	**3.364.996**
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	**3.392.241**	**3.364.996**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Inbest Prime Assets, S.L.	-	7.260
Inbes Real Estate Management Partners, S.A.	144	-
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**144**	**7.260**
Total créditos y cuentas a cobrar	**3.392.385**	**3.372.256**

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2%. A 31 de diciembre

de 2018 el importe de intereses devengados y no cobrados es de 45.241 euros.

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

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Otros inversores	3.409.666	3.603.927
Corpfin Capital Real Estate Partners S.L.	4	4
Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo	**3.409.670**	**3.603.931**

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

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha de firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
10.000	5%	02/08/2018	15/06/2019	31/12/2019
562.500	5%	02/08/2018	15/06/2019	31/12/2019
212.500	5%	02/08/2018	15/06/2019	31/12/2019
787.500	5%	02/08/2018	14/06/2019	31/12/2019
562.500	5%	02/08/2018	15/06/2019	31/12/2019
99.000	5%	01/10/2018	15/06/2019	31/12/2019
900.000	5%	20/02/2019	15/06/2019	31/12/2019
55.000	5%	13/05/2019	30/06/2019	31/12/2019
137.500	5%	16/05/2019	30/06/2019	31/12/2019
55.000	5%	20/05/2019	30/06/2019	31/12/2019
16.500	5%	29/05/2019	30/06/2019	31/12/2019
3.398.000				

(*) Una vez acontecida la fecha de vencimiento inicial, se producen prórrogas tacitas, salvo que la Sociedad notifique al prestamista su intención de no prorrogar la duración del contrato. En cualquier caso, la fecha máxima hasta la que se podrán producir las prórrogas será el 31 de diciembre de 2019. Los préstamos han sido prorrogados a 30 de junio de 2019.

A 30 de junio de 2019, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 11.670 euros.

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

Con fecha 8 de marzo de 2019 los Administradores propusieron la capitalización de los créditos de varios inversores por importe de 1.313.000 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 9 de abril de 2019 (Nota 8).

Acuerdo de gestión e inversión

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

S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

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

Comisión de Estructuración:

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

Al 30 de junio de 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 240.650 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 253.417 euros).

Comisión de Inversión:

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

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 624.314 euros y 0 euros, respectivamente, al 30 de junio de 2019 dentro del epígrafe de Otras reservas (2018: 1.124.142 euros).

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

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran un gasto por importe de 633.544 euros y 0 euros en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, correspondientemente (2018: 536.748 euros).

Comisión de Éxito:

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

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

A 30 de junio de 2019 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no han devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión (2018: 0 euros).

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

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

No es de aplicación.

i) 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.

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

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

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de estados financieros intermedios ascendieron a 3.800 euros (ejercicio 2018: 6.000 euros).

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 1.000 euros (2018: 0 euros).

19. Hechos posteriores a cierre

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

Con fecha 26 de septiembre de 2019 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 390.500 euros, correspondiendo 78.100 euros al capital social y 312.400 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas está prevista que tenga lugar el 30 de octubre de 2019.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

Javier Basagoiti Miranda

Presidente y Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

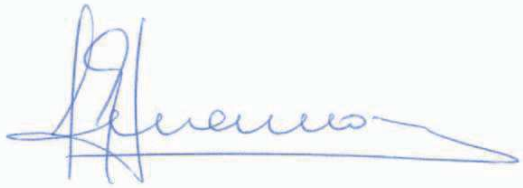
Rafael García-Tapia González-Camino

Secretario no Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:



PALBOX HOLDING, S.L.

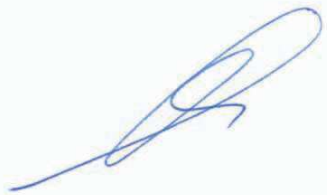
Representada por Julio Enrique Serrano Nogués

Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Ana Pérez Durá

Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

INBELA, S.L.

Representada por Bernardo Bello Lafuente

Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

ROYO WOOD, S.L.

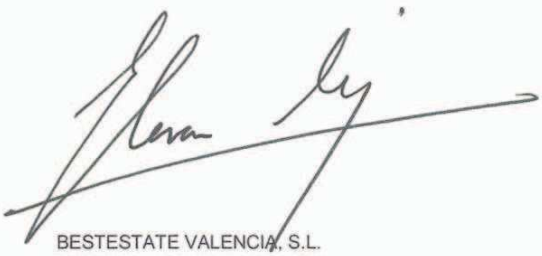
Representada por Santiago Royo López

Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:



BESTESTATE VALENCIA, S.L.

Representada por Elena Lis Ortega

Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

CINCA, S.L.

Representada por Elena Arrufat Díaz

Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2019 DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A., se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 15 de octubre de 2019.

Firmante:

MARBOCLA, S.L.U.

Representada por Juan Bosco González-del Valle Chávarri

Consejero

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

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

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

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre propuesta de aumentar el capital en 1.194.900 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 26 de diciembre de 2019, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de emisión del presente informe no cumplen el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquidos, vencidos y exigibles, si bien conforme a la cláusula "DURACIÓN DEL PRÉSTAMO. AMORTIZACIÓN" de los contratos de crédito detallados en el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración, dichos créditos cumplirán con dicho requisito legal en el importe que señale la Junta General de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., con la cifra máxima de 1.194.900 euros, y con carácter simultáneo a la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos por parte de ésta. En tal caso se emitirá, por nuestra parte, informe especial para constatar lo antedicho.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Jorge Iniesta Lucas

26 diciembre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/18730

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

La ampliación de capital social propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de DOS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.802.300.-€), hasta la cifra de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.997.200.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (1.194.900.-€) euros mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán CINCO MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS (5.974.500) acciones ordinarias nominativas, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

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

De aprobarse la ampliación de capital propuesta, las acciones sociales se emitirán con una prima de emisión total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (4.779.600.-€), es decir, una prima de emisión de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,80.-€) euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión, ascenderá a la cantidad de CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (5.974.500.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

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

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

a) **Bestestate Valencia, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Pizarro 12, de Valencia, con número de NIF B98945223 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-178.272 suscribirá 997.500 acciones, desembolsando la total cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (997.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Bestestate Valencia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

b) **Corporación Dolz Tirado, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en el Paseo Morella, 72 de Castellón de la Plana, con número de NIF B12679510 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-23.908 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corporación Dolz Tirado, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.

c) **Herna Walking Grup, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en Avenida Real de Madrid, 74 de Valencia, con número de NIF B98831019 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-171.855 suscribirá 437.500 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (437.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Herna Walking Grup, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.

d) **Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número

B98829773 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

e) **Royo Wood, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Correos número 3 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-61.044 y con NIF número B96773494 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Royo Wood, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

f) **Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

g) **Adán y Compañía, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la avenida de Barcelona número 11 de Castellón de la Plana, e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-5.457 y con NIF número B12001103 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

h) **Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Tutos número 24 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-54.058 y con NIF número B79037982 suscribirá 298.900

acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

i) **Bujulu Rocara, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Plaza de la Legión Española número 12 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-149.932 y con NIF número B98463110 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Bujulu Rocara, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

j) **Marbocla, S.L.U.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Santa Leonor número 53 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-406.357 y con NIF número B84683101 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marbocla, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

k) **Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

l) **As Inversiones, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Príncipe de Vergara número 31 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-75.722 y con NIF número B78535309 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total

cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, As Inversiones, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019 por importe de 212.500 euros y se amplió el 21 de noviembre de 2019 en 86.400 euros, siendo el importe total 298.900 euros.

m) **Finmaser Diversificación, S.L.,** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de diciembre de 2019.

n) **Planificación Siglo XXI, S.L.,** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Jorge Juan número 23 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-164.428 y con NIF número B98717523 suscribirá 125.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Planificación Siglo XXI, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 9 de diciembre de 2019.

o) **D. José Julián Martínez Panadero,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Botánico Cabanilles 42 de Alboraya (Valencia) y con número de DNI 19900379-C suscribirá 87.500 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Julián Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

p) **Dª. Juliana Panadero Fernández,** de nacionalidad española, mayor de edad, viuda, con domicilio a estos efectos en calle 1224 del Plano, 21 de Masías-Moncada (Valencia) y con número de DNI 19426376-R suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal

exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Juliana Panadero Fernández tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

q) **Adraneia, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en avenida de las Cortes Valencianas, 37 de Valencia, con número de NIF B98929102 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-177.268 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Adraneia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

r) **D. Alfonso Alonso Jentoft,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Calle Mateo Inurria número 30 de Madrid y con número de DNI 00696693-T suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alfonso Alonso Jentoft tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 28 de noviembre de 2019.

s) **D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en calle Padre Damián número 30 de Madrid y con número de DNI 00434946-Q suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

t) **D. Javier Martínez Panadero,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Oriol, 15 de Bétera (Valencia) y con número de DNI 20153717-J suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

u) **Ruxpin 99, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Alto, 162, 28100 Alcobendas (Madrid), con número de NIF B82341454 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-236244 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ruxpin 99, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

v) **D. Jaime Díez de Rivera Oriol,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Almanzora 6-E de Madrid y con número de DNI 52366270-P suscribirá 55.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (55.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jaime Díez de Rivera Oriol tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de octubre de 2018.

w) **D. Emilio Cardo Peris,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Hernán Cortés, 58 de Valencia y con número de DNI 19371908-C suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Emilio Cardo Peris tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.

x) **D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 146 3º izda de Madrid y con número de DNI 31241679-C suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

y) **D. Manuel Bou Sánchez,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Plaza Portadors de la Verge, 13 de Valencia y con número de DNI 73768241-L suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel bou Sánchez tiene frente a la Sociedad en

concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.

z) **Dª. Patricia Sagardoy de Simón,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Rinconada, 11 de Madrid y con número de DNI 51913847-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Patricia Sagardoy de Simón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

aa) **Dª. Maria Antonia Juste Picón,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en la calle Tapia de Casariego, 20 de Madrid y con número de DNI 07489430-D suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2019.

bb) **D. Ignacio Villar Muñoz,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en 50 Biscayne Blvd Apt 805 en Miami (Estados Unidos) y con número de DNI 33565078-M suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio Villar Muñoz tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

cc) **D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Rinconada, 52 de Madrid y con número de DNI 00726342-W suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 281 de noviembre de 2019.

dd) **Ábaco International Furniture, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Pintor Pascual Capuz 1, E11, 46018 Valencia, con número de NIF B96649082 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-56819 suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ábaco International Furniture, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de noviembre de 2019.

ee) **Mindfulness Investments, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Fernando el Católico, 27 de Valencia, con número de NIF B98821937 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-170.598 suscribirá 22.500 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500-€) Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Mindfulness Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de diciembre de 2019.

ff) **D. José Toledo Sahuquillo,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Seiscientos Diecinueve, 13 de Paterna (Valencia) y con número de DNI 70482423-G suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Toledo Sahuquillo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

gg) **Dª. Marta Díaz de la Hera,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 05406785-Z suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Marta Díaz de la Hera tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

hh) **D. Francisco José Ibáñez Bernal,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en el Polígono Industrial Los Cipreses,

nave 35 de Castellón de la Plana y con número de DNI 20241622-N suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco José Ibáñez Bernal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

ii) **D. Jacobo Olalla Marañón,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Avenida de Burgos, 14 de Madrid y con número de DNI 50298522-Y suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jacobo Olalla Marañón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

jj) **D. Guillermo Segura Recondo,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro 25 1º 46004 Valencia y con número de DNI 24387303-N suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Guillermo Segura Recondo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

kk) **D. Ignacio María García-Sobrini Esteban,** de nacionalidad española, casado, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 51110625-W suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio García-Sobrini Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

ll) **Dª. Ivana Lis Ortega,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro, 12 de Valencia y con número de DNI 21010833-B suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

mm) **Dª. Olena Lis Ortega,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro, 12 de Valencia y con número de DNI 21704135-R suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

nn) **Dª. María Ángeles Sueiro Carbia,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 33510553-J suscribirá 8.000 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL EUROS (8.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Mª Ángeles Sueiro Carbia tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de octubre de 2019.

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

3.- Concordancia con la contabilidad social

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

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

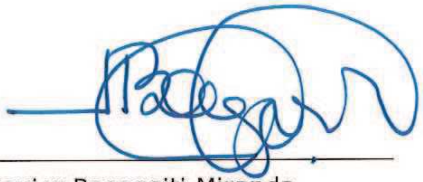
4.- Modificación del capital social

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

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.997.200.-€), representado por DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL (19.986.000) acciones nominativas de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0.20.-€) de valor nominal cada una de ellas.

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



D. Javier Basagoiti Miranda

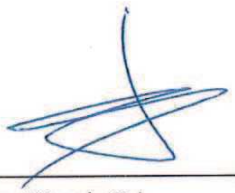
Inbela, S.L.
Debidamente representada por
D. Bernardo Bello Lafuente

Palbox Holding, S.L.
Debidamente representada por
D. Julio Enrique Serrano Nogués

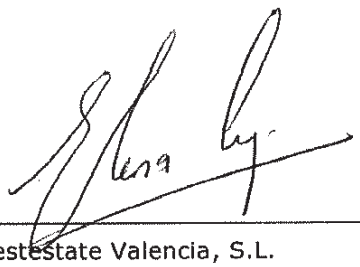
Finmaser Diversificacion, S.L.
Debidamente representada por
Dña. Ana Pérez Durá

Marbocal, S.L.U.
Debidamente representada por
D. Juan Bosco González del Valle Chávarri

III



Royo Wood, S.L.
Debidamente representada por
D. Santiago Royo López



Bestestate Valencia, S.L.
Debidamente representada por
Dña. Elena Lis Ortega

Cinca, S.L.
Debidamente representada por
Dña. Elena Arrufat Díaz

pwc

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

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

pwc

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

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial en relación con la ejecución del acuerdo de aumentar el capital en 1.194.900 euros por compensación de créditos formulada por el Consejo de Administración el 26 de diciembre de 2019, que se presenta en el documento contable adjunto.

Con fecha 26 de diciembre de 2019, y en relación con la propuesta de aumentar el capital hasta la cifra máxima de 1.194.900 euros por compensación de créditos formulada por el Consejo de Administración el 26 de diciembre de 2019, emitimos un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos en el que manifestábamos que *"en nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración, ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de emisión del presente informe no cumplen el requisito de ser al menos en un 25 por 100 líquidos, vencidos y exigibles, si bien conforme a la cláusula "DURACIÓN DEL PRÉSTAMO. AMORTIZACIÓN" de los contratos de crédito detallados en el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración, dichos créditos cumplirán con dicho requisito legal en el importe que señale la Junta General de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., con la cifra máxima de* 1.194.900 *euros, y con carácter simultáneo a la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos por parte de ésta. En tal caso se emitirá, por nuestra parte, informe especial para constatar lo antedicho."*

Con posterioridad, el 31 de enero de 2020, la Junta General de Accionistas de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., ha aprobado la ejecución de dicho aumento de capital en la cifra de 1.194.900 euros por compensación de créditos. A continuación, el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presiente del Consejo de Administración, ha expedido la certificación de dicho acuerdo que se incluye adjunta.

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

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, los cuales, a la fecha del presente informe, son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Jorge Iniesta Lucas

3 de febrero de 2020

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01402

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

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

CERTIFICO: Que en la sesión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 31 de enero de 2020 en el domicilio social de la Sociedad, bajo la Presidencia de D. Javier Basagoiti Miranda y actuando como secretario D. Rafael García-Tapia González-Camino, se aprobó el Acta que se transcribe a continuación literalmente:

"Acta
de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de
Inbest Prime III Inmuebles Socimi, S.A.

---

*En Madrid, a 31 de enero de 2020, a las 11.45 horas en calle Serrano 57, Madrid, en primera convocatoria se reúnen, presentes o representados, los accionistas de la sociedad Inbest Prime III Inmuebles Socimi, S.A. (la "**Sociedad**") que más adelante se detallan, previamente convocados mediante anuncio inserto en la página web de la Sociedad desde fecha 26 de diciembre de 2019, cuyo texto íntegro es el siguiente:*

"CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

*El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") ha acordado el 26 de diciembre de 2019 convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará en el domicilio social el día 31 de enero de 2020, a las 11:45 horas en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, en segunda convocatoria, al día siguiente, en el mismo lugar y a la misma hora, con arreglo al siguiente:*

Orden del Día

Primero. - *Aumento de capital por compensación de créditos.*

Segundo. - *Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.*

Tercero. - *Delegación de Facultades.*

Cuarto. - *Redacción, lectura y en su caso aprobación del Acta.*

Derecho de información*: Los accionistas podrán ejercer su derecho de información previo a la celebración de la Junta y durante la celebración de ésta, en los términos*

previstos en la normativa aplicable. En particular, los accionistas podrán examinar el texto íntegro de la modificación propuesta, así como el informe sobre la misma, en el domicilio social (calle Serrano 57, Planta 4, Madrid), y/o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en la convocatoria y en la normativa aplicable.

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

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad (o documento acreditativo suficiente de su representación para accionistas personas jurídicas), acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), para la Junta General de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

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

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

***Derecho de asistencia y representación:** De conformidad con el artículo 14 de los estatutos sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que su legitimación conste previamente a la celebración de la Junta, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que pueden emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el*

correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General."

Actúa de Presidente D. Javier Basagoiti Miranda y de Secretario D. Rafael García-Tapia González-Camino, quienes ocupan idénticos cargos en el seno del consejo de administración de la Sociedad.

*Abierta la sesión y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital, se forma la Lista de Asistentes que se incorpora a la presente Acta como **Anexo I**, de la que resulta la concurrencia personal o por representación a esta Junta de 34 accionistas titulares del 90,37% del capital social suscrito con derecho a voto, de los cuales 4 accionistas representativos del 2,31% comparecen personalmente, y 30 accionistas, representativos del 88,06% asisten por representación. En dicha lista se hace constar el nombre de los asistentes, y es debidamente firmada por todos ellos y por el Secretario con el visto bueno del Presidente.*

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

Orden del Día

Primero. - *Aumento de capital por compensación de créditos.*

Segundo. - *Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.*

Tercero. - *Delegación de Facultades.*

Cuarto. - *Redacción, lectura y en su caso aprobación del Acta.Sometidos a deliberación los temas incluidos en el Orden del Día transcrito, los reunidos adoptan por unanimidad los siguientes:*

Acuerdos

PRIMERO. - Aumento de capital por compensación de créditos.

Se acuerda ampliar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía DOS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.802.300.-€), hasta la cifra de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.997.200.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (1.194.900.-€) euros mediante la compensación de los créditos que se detallan a continuación.

Para ello, se emitirán CINCO MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS (5.974.500) acciones ordinarias nominativas, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso, una vez inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente ampliación de capital y dadas de alta las acciones en Iberclear.

Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (4.779.600.-€), es decir, una prima de emisión de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,80.-€) euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión, ascenderá a la cantidad de CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (5.974.500.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

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

a) ***Bestestate Valencia, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Pizarro 12, de Valencia, con número de NIF B98945223 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-178.272 suscribirá 997.500 acciones, desembolsando la total cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (997.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito*

que, por dicha cantidad, Bestestate Valencia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

b) ***Corporación Dolz Tirado, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en el Paseo Morella, 72 de Castellón de la Plana, con número de NIF B12679510 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-23.908 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corporación Dolz Tirado, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.*

c) ***Herna Walking Grup, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en Avenida Real de Madrid, 74 de Valencia, con número de NIF B98831019 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-171.855 suscribirá 437.500 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (437.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Herna Walking Grup, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.*

d) ***Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número B98829773 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.*

e) ***Royo Wood, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Correos número 3 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-61.044 y con NIF número B96773494 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Royo Wood, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.*

f) ***Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e inscrita*

en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

g) ***Adán y Compañía, S.L.*** *sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la avenida de Barcelona número 11 de Castellón de la Plana, e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-5.457 y con NIF número B12001103 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.*

h) ***Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L.*** *sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Tutos número 24 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-54.058 y con NIF número B79037982 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.*

i) ***Bujulu Rocara, S.L.*** *sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Plaza de la Legión Española número 12 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-149.932 y con NIF número B98463110 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Bujulu Rocara, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.*

j) ***Marbocla, S.L.U.*** *sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Santa Leonor número 53 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-406.357 y con NIF número B84683101 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-*

€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marbocla, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

k) ***Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.*

l) ***As Inversiones, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Príncipe de Vergara número 31 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-75.722 y con NIF número B78535309 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, As Inversiones, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019 por importe de 212.500 euros y se amplió el 21 de noviembre de 2019 en 86.400 euros, siendo el importe total 298.900 euros.*

m) ***Finmaser Diversificación, S.L.,** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de diciembre de 2019.*

n) ***Planificación Siglo XXI, S.L.,** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Jorge Juan número 23 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-164.428 y con NIF número B98717523 suscribirá 125.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Planificación Siglo XXI, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 9 de diciembre de 2019.*

o) ***D. José Julián Martínez Panadero,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Botánico Cabanilles 42 de Alboraya (Valencia) y con número de DNI 19900379-C suscribirá 87.500 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Julián Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.*

p) ***Dª. Juliana Panadero Fernández,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, viuda, con domicilio a estos efectos en calle 1224 del Plano, 21 de Masías-Moncada (Valencia) y con número de DNI 19426376-R suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Juliana Panadero Fernández tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.*

q) ***Adraneia, S.L.,*** *sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en avenida de las Cortes Valencianas, 37 de Valencia, con número de NIF B98929102 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-177.268 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Adraneia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.*

r) ***D. Alfonso Alonso Jentoft,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Calle Mateo Inurria número 30 de Madrid y con número de DNI 00696693-T suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alfonso Alonso Jentoft tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 28 de noviembre de 2019.*

s) ***D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en calle Padre Damián número 30 de Madrid y con número de DNI 00434946-Q suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Vicente Masaveu*

Menéndez-Pidal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

t) ***D. Javier Martínez Panadero,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Oriol, 15 de Bétera (Valencia) y con número de DNI 20153717-J suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.*

u) ***Ruxpin 99, S.L.****, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Alto, 162, 28100 Alcobendas (Madrid), con número de NIF B82341454 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-236244 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ruxpin 99, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.*

v) ***D. Jaime Díez de Rivera Oriol,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Almanzora 6-E de Madrid y con número de DNI 52366270-P suscribirá 55.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (55.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jaime Díez de Rivera Oriol tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de octubre de 2018.*

w) ***D. Emilio Cardo Peris,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Hernán Cortés, 58 de Valencia y con número de DNI 19371908-C suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Emilio Cardo Peris tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.*

x) ***D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 146 3º izda de Madrid y con número de DNI 31241679-C suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa*

tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

y) ***D. Manuel Bou Sánchez,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Plaza Portadors de la Verge, 13 de Valencia y con número de DNI 73768241-L suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel bou Sánchez tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.*

z) ***Dª. Patricia Sagardoy de Simón,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Rinconada, 11 de Madrid y con número de DNI 51913847-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Patricia Sagardoy de Simón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.*

aa) ***Dª. Maria Antonia Juste Picón,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en la calle Tapia de Casariego, 20 de Madrid y con número de DNI 07489430-D suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2019.*

bb) ***D. Ignacio Villar Muñoz,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en 50 Biscayne Blvd Apt 805 en Miami (Estados Unidos) y con número de DNI 33565078-M suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio Villar Muñoz tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.*

cc) ***D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Rinconada, 52 de Madrid y con número de DNI 00726342-W suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal*

nave 35 de Castellón de la Plana y con número de DNI 20241622-N suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco José Ibáñez Bernal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

ii) ***D. Jacobo Olalla Marañón,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Avenida de Burgos, 14 de Madrid y con número de DNI 50298522-Y suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jacobo Olalla Marañón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.*

jj) ***D. Guillermo Segura Recondo,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro 25 1º 46004 Valencia y con número de DNI 24387303-N suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Guillermo Segura Recondo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.*

kk) ***D. Ignacio María García-Sobrini Esteban,*** *de nacionalidad española, casado, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 51110625-W suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio García-Sobrini Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.*

ll) ***Dª. Ivana Lis Ortega,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro, 12 de Valencia y con número de DNI 21010833-B suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.*

mm) ***Dª. Olena Lis Ortega,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro, 12 de Valencia y con número de DNI 21704135-R suscribirá 2.500 acciones, desembolsando*

la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

nn) ***Dª. María Ángeles Sueiro Carbia,*** *de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 33510553-J suscribirá 8.000 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL EUROS (8.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Mª Ángeles Sueiro Carbia tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de octubre de 2019.*

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

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- *En fecha 26 de diciembre de 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscribieron el informe que los accionistas han tenido oportunidad de examinar en el domicilio social desde la fecha de la convocatoria de la presente Junta General, así como solicitar su entrega o envío gratuito y que fue puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad, y aprueban en este acto. Copia de dicho informe se adjunta a la presente acta como* ***Anexo II****, y versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión (incluida la fecha en que fueron contraídos), la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social y que, si bien los créditos no eran líquidos vencidos y exigibles a la fecha del informe, estaba previsto que la Sociedad y los aportantes declarasen dichos créditos líquidos vencidos y exigibles en el día de hoy, tal y como se ha hecho.*

- *Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor en fecha 3 de febrero de 2020. Asimismo, con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública que formalice el aumento de capital, el auditor de cuentas de la Sociedad emitirá un certificado complementario al de fecha de 26 de diciembre de*

2019 manifestando que los créditos aportados han sido declarados líquidos, vencidos y exigibles en el día de hoy.

- *El informe y certificados del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento.*

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

SEGUNDO. - Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Como resultado de lo anterior, modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.997.200.-€), representado por DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL (19.986.000) acciones nominativas de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0.20.-€) de valor nominal cada una de ellas.

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

TERCERO. – Delegación de facultades.

Se acuerda facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como al Secretario no consejero, para que cualquiera de ellos indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda: (i) comparecer ante Notario con el objeto de elevar a público los acuerdos precedentes, así como otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital por compensación de créditos, con los pactos y declaraciones que fueran convenientes pudiendo incluso aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente acta; (ii) otorgar los documentos y las escrituras complementarios, aclaratorios o de subsanación que, en su caso, procedan hasta obtener la inscripción de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil, o solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los

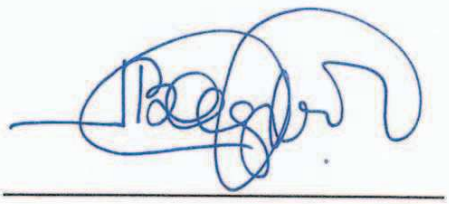
acuerdos adoptados, si el mismo no accediera a su inscripción total; y (iii) realizar las actuaciones necesarias o convenientes, y otorgar los documentos públicos o privados que sean precisos, para obtener la admisión a cotización de las nuevas acciones emitidas en virtud del acuerdo primero de ampliación de capital del presente Acta, en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil.

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

[Constan las firmas en el acta]

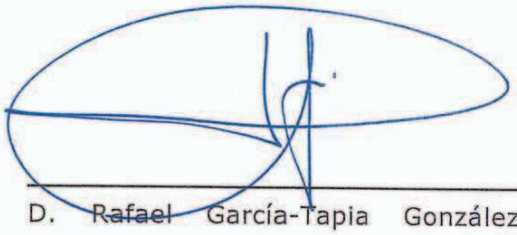
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, a los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 31 de enero de 2020.

Vº Bº Presidente



D. Javier Basagoiti Miranda

Secretario



D. Rafael García-Tapia González-Camino

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

La ampliación de capital social propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de DOS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS EUROS (2.802.300.-€), hasta la cifra de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.997.200.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (1.194.900.-€) euros mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán CINCO MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS (5.974.500) acciones ordinarias nominativas, de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0,20.-€) de valor nominal cada una de ellas. Al encontrarse representadas mediante anotaciones en cuenta, no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

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

De aprobarse la ampliación de capital propuesta, las acciones sociales se emitirán con una prima de emisión total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (4.779.600.-€), es decir, una prima de emisión de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,80.-€) euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión, ascenderá a la cantidad de CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (5.974.500.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

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

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

a) **Bestestate Valencia, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Pizarro 12, de Valencia, con número de NIF B98945223 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-178.272 suscribirá 997.500 acciones, desembolsando la total cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (997.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Bestestate Valencia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

b) **Corporación Dolz Tirado, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en el Paseo Morella, 72 de Castellón de la Plana, con número de NIF B12679510 e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la Hoja CS-23.908 suscribirá 500.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Corporación Dolz Tirado, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de febrero de 2019.

c) **Herna Walking Grup, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en Avenida Real de Madrid, 74 de Valencia, con número de NIF B98831019 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-171.855 suscribirá 437.500 acciones, desembolsando la total cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (437.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Herna Walking Grup, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2018.

d) **Casual Investments, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Pizarro número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-171.090 y con NIF número

B98829773 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Casual Investments, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

e) **Royo Wood, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Correos número 3 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-61.044 y con NIF número B96773494 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Royo Wood, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

f) **Palbox Holding, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Pascual y Genis número 20 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-76.798 y con NIF número B97078968 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

g) **Adán y Compañía, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la avenida de Barcelona número 11 de Castellón de la Plana, e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón a la hoja CS-5.457 y con NIF número B12001103 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Palbox Holding, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

h) **Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Tutos número 24 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-54.058 y con NIF número B79037982 suscribirá 298.900

acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Promociones Industriales y Laborales Proinsa, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

i) **Bujulu Rocara, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Plaza de la Legión Española número 12 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-149.932 y con NIF número B98463110 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Bujulu Rocara, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

j) **Marbocla, S.L.U.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Santa Leonor número 53 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-406.357 y con NIF número B84683101 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Marbocla, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

k) **Inbela, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en la Plaza del Convent i la Vila, número 13 de Carlet (Valencia), con número de NIF B96221833 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-30.272 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Inbela, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019.

l) **As Inversiones, S.L.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la calle Príncipe de Vergara número 31 de Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la hoja M-75.722 y con NIF número B78535309 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total

cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, As Inversiones, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de agosto de 2019 por importe de 212.500 euros y se amplió el 21 de noviembre de 2019 en 86.400 euros, siendo el importe total 298.900 euros.

m) **Finmaser Diversificación, S.L.,** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Doctor Romagosa número 1 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-122.707 y con NIF número B97905988 suscribirá 298.900 acciones, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (298.900.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L., tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de diciembre de 2019.

n) **Planificación Siglo XXI, S.L.,** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social calle Jorge Juan número 23 de Valencia, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la hoja V-164.428 y con NIF número B98717523 suscribirá 125.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Planificación Siglo XXI, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 9 de diciembre de 2019.

o) **D. José Julián Martínez Panadero,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Botánico Cabanilles 42 de Alboraya (Valencia) y con número de DNI 19900379-C suscribirá 87.500 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Julián Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

p) **Dª. Juliana Panadero Fernández,** de nacionalidad española, mayor de edad, viuda, con domicilio a estos efectos en calle 1224 del Plano, 21 de Masías-Moncada (Valencia) y con número de DNI 19426376-R suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal

exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Juliana Panadero Fernández tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

q) **Adraneia, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en avenida de las Cortes Valencianas, 37 de Valencia, con número de NIF B98929102 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-177.268 suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Adraneia, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

r) **D. Alfonso Alonso Jentoft,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Calle Mateo Inurria número 30 de Madrid y con número de DNI 00696693-T suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Alfonso Alonso Jentoft tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 28 de noviembre de 2019.

s) **D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en calle Padre Damián número 30 de Madrid y con número de DNI 00434946-Q suscribirá 75.000 acciones, desembolsando la total cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Vicente Masaveu Menéndez-Pidal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 6 de diciembre de 2019.

t) **D. Javier Martínez Panadero,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Oriol, 15 de Bétera (Valencia) y con número de DNI 20153717-J suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Javier Martínez Panadero tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

u) **Ruxpin 99, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Alto, 162, 28100 Alcobendas (Madrid), con número de NIF B82341454 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M-236244 suscribirá 62.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ruxpin 99, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

v) **D. Jaime Díez de Rivera Oriol,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Almanzora 6-E de Madrid y con número de DNI 52366270-P suscribirá 55.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (55.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jaime Díez de Rivera Oriol tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 1 de octubre de 2018.

w) **D. Emilio Cardo Peris,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Hernán Cortés, 58 de Valencia y con número de DNI 19371908-C suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Emilio Cardo Peris tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.

x) **D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 146 3º izda de Madrid y con número de DNI 31241679-C suscribirá 50.000 acciones, desembolsando la total cantidad de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Carlos Masaveu Mora-Figueroa tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 5 de diciembre de 2019.

y) **D. Manuel Bou Sánchez,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Plaza Portadors de la Verge, 13 de Valencia y con número de DNI 73768241-L suscribirá 30.000 acciones, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Manuel bou Sánchez tiene frente a la Sociedad en

concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 26 de noviembre de 2019.

z) **Dª. Patricia Sagardoy de Simón,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Rinconada, 11 de Madrid y con número de DNI 51913847-H suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Patricia Sagardoy de Simón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

aa) **Dª. Maria Antonia Juste Picón,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en la calle Tapia de Casariego, 20 de Madrid y con número de DNI 07489430-D suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. María Antonia Juste Picón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 17 de diciembre de 2019.

bb) **D. Ignacio Villar Muñoz,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en 50 Biscayne Blvd Apt 805 en Miami (Estados Unidos) y con número de DNI 33565078-M suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio Villar Muñoz tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

cc) **D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea,** de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Rinconada, 52 de Madrid y con número de DNI 00726342-W suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Juan Antonio Sagardoy Bengoechea tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 281 de noviembre de 2019.

dd) **Ábaco International Furniture, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Pintor Pascual Capuz 1, E11, 46018 Valencia, con número de NIF B96649082 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-56819 suscribirá 25.000 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Ábaco International Furniture, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de noviembre de 2019.

ee) **Mindfulness Investments, S.L.**, sociedad constituida bajo legislación española, con domicilio en calle Fernando el Católico, 27 de Valencia, con número de NIF B98821937 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia a la Hoja V-170.598 suscribirá 22.500 acciones, desembolsando la total cantidad de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500-€) Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Mindfulness Investments, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 2 de diciembre de 2019.

ff) **D. José Toledo Sahuquillo,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la calle Seiscientos Diecinueve, 13 de Paterna (Valencia) y con número de DNI 70482423-G suscribirá 15.000 acciones, desembolsando la total cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. José Toledo Sahuquillo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

gg) **Dª. Marta Díaz de la Hera,** de nacionalidad española, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 05406785-Z suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Marta Díaz de la Hera tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de noviembre de 2019.

hh) **D. Francisco José Ibáñez Bernal,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en el Polígono Industrial Los Cipreses,

nave 35 de Castellón de la Plana y con número de DNI 20241622-N suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Francisco José Ibáñez Bernal tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

ii) **D. Jacobo Olalla Marañón,** de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Avenida de Burgos, 14 de Madrid y con número de DNI 50298522-Y suscribirá 12.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (12.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Jacobo Olalla Marañón tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 3 de diciembre de 2019.

jj) **D. Guillermo Segura Recondo,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro 25 1º 46004 Valencia y con número de DNI 24387303-N suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Guillermo Segura Recondo tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

kk) **D. Ignacio María García-Sobrini Esteban,** de nacionalidad española, casado, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 51110625-W suscribirá 7.500 acciones, desembolsando la total cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (7.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, D. Ignacio García-Sobrini Esteban tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 21 de noviembre de 2019.

ll) **Dª. Ivana Lis Ortega,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro, 12 de Valencia y con número de DNI 21010833-B suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

mm) **Dª. Olena Lis Ortega,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Pizarro, 12 de Valencia y con número de DNI 21704135-R suscribirá 2.500 acciones, desembolsando la total cantidad de DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Ivana Lis Ortega tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de noviembre de 2019.

nn) **Dª. María Ángeles Sueiro Carbia,** de nacionalidad española, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 57 de Madrid y con número de DNI 33510553-J suscribirá 8.000 acciones, desembolsando la total cantidad de OCHO MIL EUROS (8.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, Dª. Mª Ángeles Sueiro Carbia tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 22 de octubre de 2019.

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

3.- Concordancia con la contabilidad social

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

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

4.- Modificación del capital social

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

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.997.200.-€), representado por DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL (19.986.000) acciones nominativas de VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (0.20.-€) de valor nominal cada una de ellas.

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

D. Javier Basagoiti Miranda

Inbela, S.L.
Debidamente representada por
D. Bernardo Bello Lafuente

Palbox Holding, S.L.
Debidamente representada por
D. Julio Enrique Serrano Nogués

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

Marbocal, S.L.U.
Debidamente representada por
D. Juan Bosco González del Valle Chávarri

Royo Wood, S.L.
Debidamente representada por
D. Santiago Royo López

III

Bestestate Valencia, S.L.
Debidamente representada por
Dña. Elena Lis Ortega

Cinca, S.L.
Debidamente representada por
Dña. Elena Arrufat Díaz