

## **Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.**

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



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

### Opinión

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

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

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

---

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 20 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales**

---

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Jorge Iniesta Lucas (21520)

29 de mayo de 2020



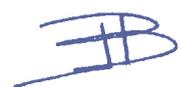
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06734  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

## **Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes  
al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019  
y el 31 de diciembre de 2019



## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<b>Nota</b>		<b><u>Página</u></b>
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
<b>1</b>	Información general	6
<b>2</b>	Bases de presentación	6
<b>3</b>	Criterios contables	8
<b>4</b>	Gestión de riesgo financiero	10
<b>5</b>	Instrumentos financieros	11
<b>6</b>	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12
<b>7</b>	Capital	12
<b>8</b>	Reservas	13
<b>9</b>	Resultado del ejercicio	13
<b>10</b>	Débitos y partidas a pagar	14
<b>11</b>	Ingresos y gastos	15
<b>12</b>	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	15
<b>13</b>	Contingencias	16
<b>14</b>	Administrador Único y Alta dirección	16
<b>15</b>	Información sobre medio ambiente	17
<b>16</b>	Honorarios de auditoría	17
<b>17</b>	Hechos posteriores al cierre	17

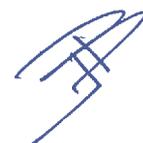


# INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>695</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		695
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6</b>	<b>6.198.451</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.199.146</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.199.146</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>5.150.292</b>
Capital Social	7	5.160.800
Reservas	8	(3.094)
Resultado del ejercicio	9	(7.414)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.150.292</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.041.600</b>
Otros pasivos financieros	5 y 10	1.041.600
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>7.254</b>
Acreeedores varios	5 y 10	6.800
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	454
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.048.854</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.048.854</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>6.199.146</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



**INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2019**

(Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(7.414)</b>
Servicios exteriores	11	(7.414)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(7.414)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	11	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(7.414)</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(7.414)</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



**INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(7.414)</b>
Gastos por ampliaciones de capital	8	(3.094)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(3.094)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(10.508)</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.



**INVEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Capital (Nota 7)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	TOTAL
Saldo a 10 de octubre de 2019	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(3.094)	(7.414)	(10.508)
Operaciones con socios o propietarios	5.160.800	-	-	5.160.800
Aumentos de capital	5.160.800	-	-	5.160.800
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>5.160.800</b>	<b>(3.094)</b>	<b>(7.414)</b>	<b>5.150.292</b>

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(855)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.414)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>6.559</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(695)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	10	7.254
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>6.199.306</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>5.157.706</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	7 y 8	5.157.706
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.041.600</b>
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	10	1.041.600
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>6.198.451</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	6.198.451

Las Notas 1 a 17 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

#### **1. Información general**

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

A fecha 10 de octubre de 2019, La Sociedad pertenecía al 100% a Corpfm Capital Real Estate Partners, S.L. estando la Sociedad inscrita en el arriba mencionado Registro Mercantil como Sociedad unipersonal en el momento de su constitución.

Posteriormente, con fecha 13 de diciembre de 2019, el Accionista Único, aprobó ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 5.100.800 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, dando entrada con la ampliación a nuevos accionistas y perdiendo así la Sociedad su condición de unipersonalidad.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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.

#### **2. Bases de presentación**

##### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre y el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Administrador Único el 28 de mayo de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en los próximos ejercicios en cumplimiento de los requisitos de la ley SOCIMI.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

Impuesto sobre beneficios

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad.

Existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte del Administrador Único de la Sociedad.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Administrador Único con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios.

d) Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida a 10 de octubre de 2019 por lo que ninguno de los estados ni notas de las presentes cuentas anuales presenta comparativo.

e) Empresa en funcionamiento

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

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

#### f) Agrupación de partidas

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

Todas las cantidades se presentan en euros, moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

### **3. Criterios contables**

#### **3.1 Activos financieros**

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

#### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

#### **3.3 Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

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.

#### **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

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### **3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

#### **3.7 Moneda funcional y de presentación**

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

#### **3.8 Transacciones en partes vinculadas**

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

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

#### **3.9 Distribución de dividendos**

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

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

#### **3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

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

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

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

#### 4. Gestión del riesgo financiero

##### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés). 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.

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 y deudores comerciales y. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

##### b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, se estima que la Sociedad 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 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 exposición a la deuda.

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

##### d) 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. Instrumentos financieros

##### 5.1. Instrumentos financieros por categoría

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantiene Instrumentos financieros en el Activo.

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

	Euros	
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Otros pasivos financieros	Total
	2019	2019
Otros pasivos financieros (Nota 10 y 17)	1.041.600	1.041.600
Acreedores varios	6.800	6.800
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1.048.400</b>	<b>1.048.400</b>

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

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

#### 5. 1. Instrumentos financieros por vencimiento

Al 31 de diciembre, la Sociedad únicamente mantiene Instrumentos financieros cuyo vencimiento es inferior a 12 meses.

#### 6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre 2019</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.198.451
<b>Total</b>	<b><u>6.198.451</u></b>

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

#### 7. Capital

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2019 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del Capital social, esto es 15.000 euros, por su entonces Accionista Único, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 13 de diciembre de 2019, el entonces Accionista Único, aprobó ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 5.100.800 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, dando entrada en el capital de la Sociedad a nuevos accionistas.

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social de la Sociedad es de 5.160.800 euros y está representado por 5.160.800 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

	<u>Euros</u>
	<u>2019</u>
Capital escriturado	5.160.800
<b>Total</b>	<b><u>5.160.800</u></b>

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son los siguientes:

31.12.2019			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
GRELAND SL	19,38%	-	19,38%
CORPORACION FINANCIERA GUADA	19,38%	-	19,38%
LUIS MONTOJO PEREZ TORDESILL	9,30%	-	9,30%
JOSE IGNACIO RAMIREZ VERA	3,88%	-	3,88%
JAVIER MARTINEZ PANADERO	3,66%	-	3,66%
MARIA SUMMERS DE ORUETA	3,10%	-	3,10%
MARIA PILAR CEREZO SOBRINO	3,10%	-	3,10%
OTROS ACCIONISTAS	38,20%	-	38,20%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

#### 8. Reservas

	Euros
	31 de diciembre de 2019
<b>Otras reservas:</b>	
- Reservas voluntarias	(3.094)
	<b>(3.094)</b>

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad (Nota 7).

#### Reserva Legal

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

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

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

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

#### 9. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2019</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(7.414)
	<u>(7.414)</u>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(7.414)
	<u>(7.414)</u>

#### 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.

#### 10. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2019 es el que sigue:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2019</u>
<b>Corriente:</b>	
- Otros pasivos financieros (Nota 17)	1.041.600
- Acreedores varios	6.800
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	454
<b>Total</b>	<u>1.048.854</u>

El importe registrado en el epígrafe de Otros pasivos financieros recoge el Capital emitido pendiente de inscripción. Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de Capital Social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una. Del total, 1.041.600 euros ya se encuentran desembolsados a fecha 31 de diciembre de 2019 (Nota 17).

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<u>2019</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	7
Ratio de operaciones pagadas	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	3.888
Total pagos pendientes	-

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

#### 11. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación:

	<u>Euros</u>
	<u>2019</u>
<b>Servicios exteriores</b>	
Servicios profesionales independientes	(7.414)
<b>Total</b>	<b>(7.414)</b>

#### 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:

	<u>Euros</u>		
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>			
Impuesto sobre Sociedades	-	(7.414)	(7.414)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación BINS	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(7.414)	(7.414)

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

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

#### Inspecciones fiscales

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

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

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

	<u>Euros</u>
	<u>2019</u>
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA	695
	<u>695</u>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(454)
	<u>(454)</u>

#### **13. Contingencias**

##### Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

#### **14. Administrador Único y Alta dirección**

##### Retribución del Administrador Único

Durante el ejercicio 2019, el Administrador Único de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador Único de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

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

El Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio 2019 no se han concedidos anticipos y créditos al Administrador Único, ni ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

#### Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección.

#### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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

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

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

#### **15. 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.

#### **16. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio 2019 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 7.000 euros.

No se han prestado otros servicios por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2019.

#### **17. Hechos posteriores a cierres**

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

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

Con fecha 18 de febrero de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la ampliación de capital Social mediante la creación de 2.717.600 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una.



## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

La Sociedad comunicó con fecha 12 de mayo de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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. Esta comunicación surge efectos desde el 1 de enero de 2020.

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

#### - Información general

#### Régimen de SOCIMI

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

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
  - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones de la Sociedad aún no cotizan en ningún mercado regulado, no obstante, aún se encuentra dentro del plazo legal de dos años desde la fecha de inscripción para cumplir dichos requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

## INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

- 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. El Administrador Único considera que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma durante 2019.

#### - Patrimonio neto

#### Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) 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 esta Ley.
- b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en



## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresada en euros)

su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

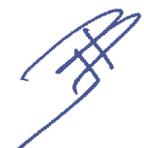
La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades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

#### **- Impuestos corrientes y diferidos**

##### **Régimen SOCIMI**

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

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



## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

#### Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

#### Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al régimen SOCIMI en 2020, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

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

#### **Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es de 0 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 7.414 euros. La totalidad del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 7.414 euros.

El resultado financiero presenta un resultado de 0 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 7.414 euros.

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene ninguna inversión en **e**Empresas del **g**Grupo y Asociadas.

#### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

##### **Medio ambiente**

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



1

## **INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

#### **Personal**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

#### Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2019, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

#### Perspectivas para 2020

En 2020 la Sociedad seguirá la estrategia de inversión de las otras empresas relacionadas (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VI Inmuebles, S.A.), realizando inversiones en la participada de estas (Inbest Prime Assets II, S.L.) u otras sociedades.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la Sociedad en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2020.

#### Investigación y desarrollo

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

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 10 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

#### **Instrumentos financieros**

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

#### **Acontencimientos significativos posteriores al cierre**

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad se ha adscrito al régimen SOCIMI (ver Nota 17).

#### **Acciones propias**

La Sociedad no cuenta con acciones en propias a 31 de diciembre de 2019.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VII INMUEBLES,  
S.A DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 Y EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Administrador Único de INBEST PRIME VII INMUEBLES, S.A. con fecha 28 de mayo de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2019 y 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único