**Inbest Prime II Inmuebles, S.A.**

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes**
**al periodo comprendido**
**entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.**

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

Balance Abreviado al 31 de diciembre 2017

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2017 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 375,00 | PATRIMONIO NETO | | 8.774,75 |
| | | | FONDOS PROPIOS | | 8.774,75 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | Nota 5 | 375,00 | Capital | Nota 7.1 | 15.000,00 |
| | | | Resultado del ejercicio | Nota 3 | (6.225,25) |
| ACTIVO CORRIENTE | | 247.718,54 | PASIVO CORRIENTE | | 239.318,79 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 657,83 | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | Notas 8 y 12 | 3.318,79 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 9.1 | 657,83 | Cuenta corriente con otras partes vinculadas | Nota 8 | 236.000,00 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 4.3 | 247.060,71 | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 248.093,54 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 248.093,54 |

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

## INBEST PRIME II INMUEBLES, S.A

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

(Euros)

| | Notas de la Memoria | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | |
| **Otros gastos de explotación** | | **(6.225,25)** |
| Servicios exteriores | **Nota 11.1** | (6.225,25) |
| **Resultado de explotación** | | **(6.225,25)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(6.225,25)** |
| Impuestos sobre beneficios | **Nota 9.2** | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **(6.225,25)** |

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

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

**MEMORIA ABREVIADA**

Ejercicio comprendido entre el 13 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

## 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inbest Prime II Inmuebles, S.A, en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A- 87876942, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 13 de julio de 2017, con número 1.846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 5ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La promoción y el asesoramiento, tanto a entidades integradas en su grupo de sociedades como a terceros, en la adquisición, y tenencia de activos inmobiliarios, en especial mediante la prestación de servicios de gestión y administración de sociedades inversoras en activos inmobiliarios y la identificación, negociación, adquisición, venta y gestión de dichos activos.

b) La prestación de servicios de asesoramiento en materia económica, fiscal, contable, jurídica y administrativa y la intervención como comisionista en la compraventa de inmuebles por terceros.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Accionista Único acuerda el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En la misma fecha comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos para el ejercicio 2017 y sucesivos.

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

***Régimen de SOCIMI***

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

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

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

2. Obligación de inversión.

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

     El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

     Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

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

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las Socimi.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, en concreto incumple el requisito de cotización en un mercado regulado de las acciones de la Sociedad o de los accionistas y el requisito de capital social mínimo de 5 millones de euros. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que la totalidad de los requisitos se cumplirán con anterioridad a la fecha límite establecida para ello en la Ley SOCIMI.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS.

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incluidas por el RD 602, 2016 de 2 de diciembre.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

## 2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

## 2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## 2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.
El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en los próximos ejercicios, lo que se realizará en su caso, de forma prospectiva.

## 2.5 Comparación de la información

Al tratarse de una empresa de nueva constitución no se presentan, a efectos comparativos, las partidas de balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. A estos efectos únicamente se reflejan las cifras del ejercicio 2017 y las variaciones correspondientes a este ejercicio.

### 2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de las cuentas anuales abreviadas.

## 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | **2017** |
| **Base de reparto** | **(6.225,25)** |
| Pérdidas del ejercicio | (6.225,25) |
| **Aplicación** | **(6.225,25)** |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (6.225,25) |

### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### 4.3 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

No obstante todo lo anterior, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada participe a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

### 4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### 4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad

### 4.4 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y

otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2017, y con efectos para el ejercicio 2017 y sucesivos, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción 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 socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el ejercicio 2017.

## 4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Dada la actividad realizada por la Sociedad, los dividendos recibidos se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

### 4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

### 4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

### 4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

### 4.9 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

## 5. ACTIVOS FINANCIEROS

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

| | Euros | |
|---|---|---|
| **Instrumentos financieros** | **Corriente** | **Total** |
| Efectivo y otros activos líquidos (Nota 4.3) | 247.060,71 | **247.060,71** |
| | **247.060,71** | **247.435,71** |

## 6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Los movimientos registrados en Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

| Coste de adquisición | Saldo al 31.12.2016 | Altas | Saldo al 31.12.2017 |
|---|---|---|---|
| Inbest Prime Assets, S.L. | - | 375,00 | 375,00 |
| **Total Coste** | **-** | **375,00** | **375,00** |

Con fecha 22 de octubre de 2017 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles, S.A., Inbest Prime II Inmuebles, S.A. e Inbest IV Inmuebles, S.A., constituyen Inbest Prime Assets, S.A. con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, de las que la Sociedad adquiere y desembolsa un 12,5% del valor nominal, es decir 375 euros.

Al 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de participación y derechos de voto que mantiene la Sociedad es del 12,5%.

Los datos de los fondos propios de la sociedad participada al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

| Denominación | % Participación Directa | Capital | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | valor en Libros | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Coste | Deterioro | Valor neto contable |
| Inbest Prime Assets, S.L. | 12,5% | 3.000,00 | (654,94) | 2.345,06 | 375,00 | - | 375,00 |

## 7. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### 7.1 Capital Social

El capital social de la Sociedad asciende a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1 euros de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2017 está desembolsado el 25%, esto es 15.000 euros por su Accionista Único, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.A., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberán desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

### 7.3 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2017 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle y clasificación de los pasivos financieros por categorías al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

| | Euros |
|---|---|
| | 31/12/2017 |
| **No corriente** | |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12) | 3.318,79 |
| Deudas con otras partes vinculadas | 236.000,000 |
| **Total** | **239.318,78** |

Deudas con otras partes vinculadas recoge saldos acreedores que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas han sido cancelados.

## 9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | 31/12/2017 |
| **Saldo deudor:** | |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 657,83 |
| **Total** | **657,83** |

## 9.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | 2017 |
| **Resultado contable antes de Impuesto sobre Sociedades** | **(6.225,25)** |
| **Base imponible** | **(6.225,25)** |
| Cuota íntegra | - |
| **Cuenta a pagar / Gastos por impuesto sobre sociedades** | - |

## 9.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultados, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

## 10. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores, dado que tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se constituye en fecha 13 de julio de 2017.

- Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha generado una pérdida de 6.225,25,26 euros, por lo que no se ha distribuido ningún dividendo.

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de participaciones en el capital de entidades reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuando a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 6.

## 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| | 31/12/2017 |
| Servicios profesionales independientes | 6.210,69 |
| Otros servicios | 14,56 |
| **Total** | **6.225,25** |

## 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante el ejercicio 2017, así como el detalle de las principales transacciones con dichas sociedades se indica a continuación:

**Saldos**

| Sociedad | Euros |
|---|---|
| | Débitos corrientes (Nota 8) |
| Inbest Prime I Inmuebles, S.L | 3.318,79 |
| **Total** | **3.318,79** |

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado transacciones con partes vinculadas.

### 12.1 Retribuciones a los Administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros, no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección.

### 12.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad

Al cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos, o personas vinculadas a ellos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 14. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Consejo de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc. dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda dela misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

Al cierre del 2017, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

## 15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

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

Diligencia de formulación de Cuentas Anuales Abreviadas

La formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas ha sido aprobada por los Administradores Solidarios el 31 de marzo de 2018.

Madrid, 31 de marzo de 2018

D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA
Administrador Solidario

D. RAFAEL Gª-TAPIA GONZÁLEZ CAMINO
Administrador Solidario