Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, 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 III Inmuebles SOCIMI, S.A:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, 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 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Evaluación del valor recuperable de Instrumentos de patrimonio de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
La Sociedad mantiene dos inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 12.889 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 62% del total activo de la Sociedad. Tal y como se indica en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Para ello, la Sociedad evalúa el valor recuperable en base al descuento de flujos de caja estimados de acuerdo a los planes de negocio de sus sociedades participadas. Nos hemos centrado en esta área debido a los niveles significativos que suponen las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo y debido a los juicios y estimaciones significativos requeridos en la estimación de su importe recuperable.	Nuestros principales procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, el entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de la existencia de indicios de deterioro. Hemos obtenido las valoraciones del importe recuperable realizadas en base al descuento de flujos de caja estimados de las sociedades participadas. Hemos recalculado el descuento de flujos realizado por la Sociedad. Asimismo, hemos evaluado las hipótesis clave utilizadas contrastando su razonabilidad y coherencia. Adicionalmente hemos comprobado el grado de cumplimiento de las previsiones realizadas para el ejercicio 2019. Hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 19 de las cuentas anuales de hechos posteriores, que menciona la crisis del COVID-19 y sus impactos en la Sociedad en el año 2020. En concreto, se señala que uno de los inquilinos de la Sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de no pagar las rentas mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19, y su deseo de discutir las rentas futuras derivadas del contrato de arrendamiento. Igualmente, en dicha nota se indica que la Sociedad está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Jorge Iniesta Lucas (21520)

5 de mayo de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/06295
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de gestión del ejercicio 2019

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Nota		Página
	Balance	1
	Cuenta de pérdidas y ganancias	2
	Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
	Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
	Estado de flujos de efectivo	5
	Memoria de las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	10
4	Gestión de riesgo financiero	14
5	Análisis Instrumentos financieros	15
6	Instrumentos del patrimonio	17
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19
8	Capital y prima de emisión	20
9	Reservas	22
10	Resultado del ejercicio	23
11	Ingresos y gastos	23
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	24
13	Contingencias	25
14	Administradores Solidarios y Alta dirección	26
15	Otras operaciones con partes vinculadas	27
16	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012	31
17	Información sobre medio ambiente	32
18	Honorarios de auditores de cuentas	32
19	Hechos posteriores al cierre	32

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

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

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		**582**	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**20.236.375**	**9.739.375**
Instrumentos de patrimonio	6	12.889.375	9.739.375
Créditos a empresas	5 y 15	7.347.000	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**20.236.957**	**9.739.375**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**40.744**	**18.668**
Deudores Empresas del Grupo		-	7.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas		40.744	11.408
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**73.072**	**3.364.996**
Créditos a empresas		73.072	3.364.996
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**528.463**	**76.616**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**642.279**	**3.460.280**
TOTAL ACTIVO		**20.879.236**	**13.199.655**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
FONDOS PROPIOS		**13.525.109**	**9.567.820**
Capital	8	2.802.300	9.660.000
Prima de emisión	8	11.209.200	-
Reservas	9	(17.908)	(7.202)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(170.000)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(84.978)	(6.231)
Resultado del ejercicio	10	(213.505)	(78.747)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**13.525.109**	**9.567.820**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	**7.322.603**	**3.603.931**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**31.524**	**27.904**
Otros acreedores	5	9.962	14.114
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	21.562	13.790
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**7.354.127**	**3.631.835**
TOTAL PASIVO		**7.354.127**	**3.631.835**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**20.879.236**	**13.199.655**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		**46.000**	**12.000**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11 y 15	46.000	12.000
Otros gastos de explotación	11	**(144.435)**	**(42.684)**
Servicios exteriores		(144.435)	(42.684)
Amortización		**(73)**	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(98.508)**	**(30.684)**
Ingresos financieros		67.996	22.217
Gastos financieros		(182.993)	(70.280)
RESULTADO FINANCIERO	11	**(114.997)**	**(48.063)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(213.505)**	**(78.747)**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(213.505)**	**(78.747)**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**10**	**(213.505)**	**(78.747)**
Gastos por ampliaciones de capital	9	(10.706)	(7.202)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(10.706)**	**(7.202)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(224.211)**	**(85.949)**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2018	**15.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6.231)**	**8.769**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(7.202)**	**-**	**-**	**(78.747)**	**(85.949)**
Operaciones con socios o propietarios	**9.645.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9.645.000**
Aumentos de capital	9.645.000	-	-	-	-	-	9.645.000
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**-**	**-**	**(6.231)**	**6.231**	**-**
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**9.660.000**	**-**	**(7.202)**	**-**	**(6.231)**	**(78.747)**	**9.567.820**
Saldo a 1 de enero de 2019	**9.660.000**	**-**	**(7.202)**	**-**	**(6.231)**	**(78.747)**	**9.567.820**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(10.706)**	**-**	**-**	**(213.505)**	**(224.211)**
Operaciones con socios o propietarios	**3.799.100**	**552.400**	**-**	**(170.000)**	**-**	**-**	**4.181.500**
Aumentos de capital	3.799.100	552.400	-	-	-	-	4.351.500
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(170.000)	-	-	(170.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	**(10.656.800)**	**10.656.800**	**-**	**-**	**(78.747)**	**78.747**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	(10.656.800)	10.656.800	-	-	(78.747)	78.747	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**2.802.300**	**11.209.200**	**(17.908)**	**(170.000)**	**(84.978)**	**(213.505)**	**13.525.109**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(289.791)**	**(68.848)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(213.505)**	**(78.747)**
Ajustes al resultado:		**115.070**	**48.063**
Amortización		73	-
Ingresos financieros	11	(67.996)	(22.217)
Gastos financieros	11	182.993	70.280
Cambios en el capital corriente		**(53.224)**	**(29.032)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(56.844)	(18.009)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	3.620	(11.023)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(138.132)**	**(9.132)**
- Pagos por intereses		(151.052)	(13.353)
- Cobros de intereses		12.920	4.221
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(7.150.655)**	**(9.739.000)**
Pagos por inversiones		**(7.150.655)**	**(9.739.000)**
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(7.150.000)	(9.739.000)
- Inmovilizado		(655)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**7.892.293**	**8.924.411**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**3.004.440**	**5.389.365**
-Emisión de instrumentos de patrimonio	8	2.582.293	9.637.798
-Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(300.000)	-
-Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	130.000	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**5.931.847**	**(1.596.824)**
Emisión de deuda		**5.509.700**	**2.651.609**
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	15	5.509.700	2.651.609
Devolución y amortización de:		**422.147**	**(4.248.433)**
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(29.700)	(3.364.996)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**451.847**	**(883.437)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		76.616	960.053
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		528.463	76.616

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

1. Información general

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

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Adminitradores esperan reponer la causa de inclumpliento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.

   - 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. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Adminitradores esperan reponer la causa de inclumpliento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.

   - 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 y desde el 9 de julio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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

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

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

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

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

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Si bien la Sociedad no cumple con dicho requisito al 31 de diciembre de 2019, los Administradores esperan reponer la causa de incumpliento dentro del ejercicio siguiente, periodo con el que cuenta la Sociedad para subsanar el mismo sin que se deriven contingencias fiscales.

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

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 28 de abril 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, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 terminado el 31 de diciembre de 2019.

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionitas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.
Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

Dentro de la valoración de las participaciones de las compañías del grupo y asociadas pueden existir plusvalías implícitas en las inversiones. La Sociedad realiza estimaciones periódicas de la recuperabilidad de las citadas inversiones en base a los planes de negocio actualizados de las sociedades participadas.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior.

e) Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.711.848 euros (a 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra era negativo de 171.555 de euros). El Consejo de Administración ha preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de las de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Los factores principales que se han tenido en cuenta en la preparación de estas cuentas anuales, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son: los flujos de efectivo futuros que generan las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L., e Inbest Prime Assets II S.L. (Nota 6) y las deudas registradas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, cuyo importe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 7.268.500 euros y se corresponde por completo con accionistas de la Sociedad, teniendo esta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento.

Adicionalmente, con fecha 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración propuso la capitalización de créditos por importe de 5.974.500 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020.

Asimismo, con fecha 28 de abril de 2020 los Administradores han propuesto la capitalización de créditos por importe de 647.000 euros cuya aprobación por la Junta de Accionistas se espera que tenga lugar el 5 de junio de 2020 (Nota 19).

El efecto agregado de ambas operaciones daría lugar a un fondo de maniobra negativo de 90.348 euros al 31 de diciembre de 2019, si bien la Sociedad aún contaría con la facultad contractual de capitalizar los créditos restantes llegado su vencimiento.

f) Agrupación de partidas

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

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

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

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.
Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

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

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

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de holding, es decir, la tenencia de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociado BOICAC 79.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

3.11 Acciones propias

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas (véase Nota 1), una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

f) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

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

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.347.000	-	7.347.000	-
Total	**7.347.000**	**-**	**7.347.000**	**-**

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Créditos y partidas a cobrar:				
- Deudores Empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	7.260	-	7.260
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	73.072	3.364.996	73.072	3.364.996
Total	**73.072**	**3.372.256**	**73.072**	**3.372.256**

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.322.603	3.603.931	7.322.603	3.603.931
- Otros Acreedores	9.962	14.114	9.962	14.114
Total	**7.332.565**	**3.618.045**	**7.332.565**	**3.618.045**

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

5.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	73.072	-	-	-	7.347.000	7.420.072
	73.072	**-**	**-**	**-**	**7.347.000**	**7.420.072**

31 de diciembre de 2018:

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

31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.322.603	-	-	-	-	7.322.603
- Otros acreedores	9.962	-	-	-	-	9.962
	7.332.565	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.332.565**

31 de diciembre de 2018:

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

5.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	19
Ratio de operaciones pagadas	10	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	19
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	164.303	45.062
Total pagos pendientes	2.989	4.967

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

6. Instrumentos de patrimonio

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

Ejercicio 2019:

2019	01.01.2019	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	9.739.375	1.450.000	-	-	11.189.375
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	1.700.000	-	-	1.700.000
Total	**9.739.375**	**3.150.000**	**-**	**-**	**12.889.375**

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

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

Ejercicio 2018:

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

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

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

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

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

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

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2019 de la participada, son como sigue:

Ejercicio 2019							
	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos Recibidos (Nota 9)
Inbest Prime Assets, S.L.	20.503.400	82.013.600	(4.828.466)	(9.210)	(1.752.15)	11.189.375	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	1.700.000	
						12.889.375	-

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

La diferencia entre los valores patrimoniales y los valores en libros de las participaciones en empresas del grupo se soporta como consecuencia de la existencia de plusvalías implícitas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a información de mercado y transacciones comparables, así como la viabilidad del descuento de flujos de caja de los planes de negocio de sus participadas.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	10,91%	-	10,91%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,82%	-	20,82%	-

2018				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20%	-	20%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante el ejercicio 2018 y recogidas en las cuentas anuales del ejercicio 2018. Adicionalmente, con fecha 28 de febrero de 2019 la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. completó la compraventa de varios locales comerciales en la calle Colón (Valencia). Este local se encuentra actualmente arrendado (Nota 16).

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	528.463	76.616
Total	**528.463**	**76.616**

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 diciembre de 2018.

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 30 de octubre de 2019, la junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social mediante la emisión de 390.500 acciones de valor nominal 0,20 euros y una prima de emisión de 0,80 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar es de 390.500 euros, correspondiendo 78.100 euros al Capital y 312.400 euros a la Prima de emisión. El capital social alcanza la cifra de 2.802.300 euros.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Capital escriturado	2.802.300	9.660.000
Prima de emisión	11.209.200	-
Total	**14.011.500**	**9.660.000**

A 31 de diciembre de 2019, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a de 2.802.300 euros y 11.209.200 euros respectivamente, representado por 14.011.500 acciones con un valor nominal de 0,20 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el día 9 de julio de 2019. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	-
Adquisiciones	300.000	300.000
Ventas	(130.000)	(130.000)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**170.000**	**170.000**

El precio medio de la autocartera correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es de 1 euro por acción.
A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

			31.12.2019
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
BETESTATE VALENCIA, S.L.	15,66%	-	15,66%
CORPORACIÓN DOLZ TIRADO, S.L.	7,85%	-	7,85%
HERNA WALKING GRUP, S.L.	6,87%	-	6,87%
AS INVERSIONES, S.L.	5,00%	-	5,00%
CASUAL INBESTMENTS, S.L.	5,00%	-	5,00%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,00%	-	5,00%
ROYO WOOD, S.L.	5,00%	-	5,00%
ADÁN Y COMPAÑÍA, S.L.	5,00%	-	5,00%
PROMOCIONES E INVERSIONES PROINSA, S.L.	5,00%	-	5,00%
BUJULU ROCARA, S.L.	5,00%	-	5,00%
MARBOCLA, S.L.	5,00%	-	5,00%
INBELA, S.L.	5,00%	-	5,00%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	5,00%	-	5,00%
OTROS ACCIONISTAS	19,62%	-	19,62%
Total	**100,00%**	-	**100,00%**

			31.12.2018
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
BETESTATE VALENCIA, S.L.	16,55%	-	16,55%
CORPORACIÓN DOLZ TIRADO, S.L.	8,29%	-	8,29%
ADÁN Y COMPAÑÍA, S.L.	5,18%	-	5,18%
CASUAL INBESTMENTS, S.L.	5,18%	-	5,18%
PROMOCIONES E INVERSIONES PROINSA, S.L.	5,18%	-	5,18%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,18%	-	5,18%
HERNA WALKING GRUP, S.L.	7,26%	-	7,26%
BUJULU ROCARA, S.L.	5,18%	-	5,18%
MARBOCLA, S.L.	5,18%	-	5,18%
INBELA, S.L.	5,18%	-	5,18%
AS INVERSIONES, S.L.	9,07%		9,07%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	5,18%	-	5,18%
OTROS ACCIONISTAS	17,36%	-	17,36%
Total	**100%**	**-**	**100%**

9. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		Euros
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(17.908)	(7.202)
	(17.908)	**(7.202)**

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la emisión de acciones llevadas a cabo en el ejercicio 2019 (Nota 8).

Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha todado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(213.505)	(78.747)
	(213.505)	**(78.747)**
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(213.505)	(78.747)
	(213.505)	**(78.747)**

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	46.000	12.000
	46.000	12.000

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
- Servicios exteriores	(144.435)	(42.684)
Total	**(144.435)**	**(42.684)**

c) Resultado financiero:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	67.996	-
Total	**67.996**	**-**

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	(182.993)	(70.280)
Total	**(182.933)**	**(70.280)**

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:

2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(213.505)	**(213.505)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación BINS	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(213.505)	**(213.505)**

2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(78.747)	**(78.747)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(78.747)	**(78.747)**

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 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.

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

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2019 y 2018.
A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	40.744	7.186
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	4.222
	40.744	**11.408**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(21.562)	(13.790)
	(21.562)	**(13.790)**

13. Contingencias

Pasivos contingentes

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

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial. No obstante, a la fecha actual existen tres procedimientos contra el antiguo propietario del edificio Plaza España, con quien el 31 de enero de 2019 la participada de la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó un contrato privado de compraventa de la superficie comercial del Edificio España y cuya compraventa se ha materializado con fecha 24 de enero de 2020 tras haberse inscrito la misma.

El contrato de compraventa mantiene indemne a la Sociedad a y a su participada Inbest Prime Assets II, S.L. como comprador de la superficie comercial del Edificio, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

A este respecto, indicar que en el caso de que las citadas demandas prosperasen una vez que se ha formalizado la compraventa del mencionado inmueble, no se produciría quebranto patrimonial alguno ni para la Sociedad ni para su participada Inbest Prime Assets II, S.L. puesto que, de acuerdo al contrato de compraventa, el vendedor mantendría indemne a ésta última, como comprador de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la Sociedad por la gestión de ésta (Nota 15).

Participación, cargos y actividades de los Administradores

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

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

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

15. Otras operaciones con partes vinculadas

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

a) Transacciones entre partes vinculadas

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	24.000	12.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	22.000	-
Total	**46.000**	**12.000**

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas		
Inbest Prime Assets, S.L.	67.107	22.217
Inbest Prime Assets II, S.L.	889	-
Total	**67.996**	22.217

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Gastos Financieros		
Gastos financieros con partes vinculadas	(182.993)	(70.280)
Total	**(182.993)**	**(70.280)**

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

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

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	3.347.000	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	4.000.000	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	**7.347.000**	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	72.352	3.364.996
Inbest Prime Assets II, S.L. (2)	720	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	**73.072**	**3.364.996**
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	**7.420.072**	3.364.996
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Inbest Prime Assets, S.L.	-	7.260
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	-
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	**7.260**
Total créditos y cuentas a cobrar	**7.420.072**	3.372.256

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2%. A 31 de diciembre de 2019 el importe de intereses devengados y no cobrados es de 72.352 euros (2018: 17.996 euros).

Con fecha 18 de diciembre de 2019, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets, S.L.

(2) El 25 de junio de 2019, la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta de 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo saldo dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo de interés del 2% anual. A 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de ninguna cantidad.

Con fecha 24 de enero de 2020, ambas partes firmaron una adenda al contrato donde las mismas reconocen expresamente que las obligaciones asumidas por Inbest Prime Assets II, S.L. frente a la Sociedad, se encuentran subordinadas a cualquier financiación hipotecaria que suscriba Inbest Prime Assets II, S.L.

(3) El 23 de diciembre de 2019 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. para la adquisición de los locales comerciales del Edificio España de Madrid, por importe solidario de 25.000.000 de euros, de los cuales la Sociedad aporta 4.000.000 de euros. El vendimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual. El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio es de 720 euros.

El Prestatario y el Prestamista podrán ceder, transferir, sustituir ni subrogar los derechos y obligaciones contraídos en este Préstamo Subordinado con el previo consentimiento escrito de las Entidades Acreditantes del Contrato de Préstamo.

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

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Accionistas minoritarios	7.322.599	3.603.927
Corpfin Capital Real Estate Partners S.L.	4	4
Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo	**7.322.603**	**3.603.931**

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

Importe principal pendiente (euros)	Interés anual	Fecha de firma	Fecha de vencimiento inicial (*)	Fecha de vencimiento máximo (*)
548.900	5%	30/05/2019	30/06/2020	30/06/2020
787.500	5%	30/05/2019	30/06/2020	30/06/2020
298.900	5%	30/05/2019	15/06/2019	31/01/2020
548.900	5%	30/05/2019	30/06/2020	30/06/2020
50.000	5%	30/05/2019	15/06/2019	31/01/2020
99.000	5%	30/05/2019	30/06/2020	30/06/2020
900.000	5%	30/05/2019	30/06/2020	30/06/2020
298.900	5%	03/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
298.900	5%	06/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
997.500	5%	06/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
298.900	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
125.000	5%	09/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
298.900	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
298.900	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	17/12/2019	30/12/2019	31/01/2020
75.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
75.000	5%	28/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
12.500	5%	02/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
62.500	5%	29/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
87.500	5%	27/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
15.000	5%	27/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
75.000	5%	27/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
75.000	5%	06/12/2019	30/12/2019	31/01/2020
22.500	5%	02/12/2019	31/12/2019	31/01/2020
25.000	5%	03/12/2019	31/12/2019	31/01/2020
298.900	5%	03/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
298.900	5%	09/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
30.000	5%	26/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
25.000	5%	28/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
12.500	5%	03/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
2.500	5%	29/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
2.500	5%	29/11/2019	15/12/2019	31/01/2020
7.500	5%	21/11/2019	30/12/2019	31/01/2020
12.500	5%	27/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
25.000	5%	20/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
62.500	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
7.500	5%	21/11/2019	30/11/2019	31/01/2020
50.000	5%	05/12/2019	15/12/2019	31/01/2020
8.000	5%	22/10/2019	30/12/2019	31/01/2020
7.268.500				

(*) Una vez acontecida la fecha de vencimiento inicial, se producen prórrogas tacitas, salvo que la Sociedad notifique al prestamista su intención de no prorrogar la duración del contrato. En cualquier caso, la fecha máxima hasta la que se podrán producir las prórrogas será el 30 de junio de 2020, fecha a la cual han sido prorrogados. Asimismo, a fecha de formulación, todos los créditos cuyo vencimiento es 31 de enero de 2020 han sido capitalizados (Nota 19).

A 31 de diciembre de 2019, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 54.099 euros.

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

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

Con fecha 26 de septiembre de 2019 los Administradores propusieron la capitalización de los créditos de varios inversores por importe de 78.100 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 30 de octubre de 2019 (Nota 8).

El 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración propuso la capitalización de créditos por importe de 5.974.500 euros, correspondiendo 1.194.900 euros al capital social y 4.779.600 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020 (Nota 19).

Acuerdo de gestión e inversión

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

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

Comisión de Estructuración:

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

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han activado como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión por importe total de 240.650 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 253.417 euros).

Comisión de Inversión:

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

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 1.921.038 euros y 0 euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2019 dentro del epígrafe de Otras reservas (2018: 1.124.142 euros).

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

Comisión de Gestión:

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

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, un gasto por importe de 2.897.828 euros y 0 euros, respectivamente (2018: 536.743 euros).

Comisión de Éxito:

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

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

A 31 de diciembre de 2019 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no ha devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión (2018: 0 euros).

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es de aplicación.

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

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

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 7.000 euros (2018: 6.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 16.400 euros (Ejercicio 2018: 0 euros).

19. Hechos posteriores al cierre

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.

En ese sentido, en relación a la inversión inmobiliaria de la participada Inbest Prime Assets, S.L situada en Colón, 1 (Valencia), el inquilino del inmueble ha comunicado, mediante carta recibida el 16 de marzo de 2020, su intención de dejar en suspenso las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento mientras dure la situación de fuerza mayor derivada del COVID-19. No obstante lo anterior, la Sociedad está tomando las medidas necesarias para solventar la situación, entre ellas, la comunicación al inquilino de su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato por el que adquirió el activo en febrero de 2019.

El 26 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración ha propuesto la capitalización de créditos por importe de 5.974.500 euros, correspondiendo 1.194.900 euros al capital social y 4.779.600 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas tuvo lugar el 31 de enero de 2020.

Con fecha 28 de abril de 2020 los Administradores propusieron la capitalización de créditos por importe de 647.000 euros, correspondiendo 129.400 euros al capital social y 517.600 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas se espera tenga lugar el 5 de junio de 2020.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

Situación de la Sociedad

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

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

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 46.000 euros. Durante el año 2019 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 144.435 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 98.508 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 114.997 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado del ejercicio negativo de 213.505 euros.

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

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 10,91% del capital social de la sociedad Inbest Prime Assets, S.L. y un 20,82% en Inbest Prime Assets II, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 11.189.375 euros y 1.700.000, respectivamente.

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en euros)

Al cierre del ejercicio 2019, las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un Importe Neto de Cifra de Negocios de 6.401.398 euros y 0 euros respectivamente, proveniente de los ingresos por arrendamiento.

Las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. presentan un resultado antes de impuestos negativo de 1.752.151 euros y un resultado antes de impuestos negativo de 445.291 euros respectivamente en el ejercicio 2019, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad no cuenta con ningún empleado. A 31 de diciembre de 2019 las sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. tienen un empleado cada una.

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 sus accionistas, y los contratos de deuda capitalizable formalizados con estos.

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

Perspectivas para 2020

En 2020 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación en sus sociedades participadas Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por ambas sociedades participadas.

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 5 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 y Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

Acontencimientos significativos posteriores al cierre

Ver aquellos acontecimientos significativos posteriores al cierre en la Nota 19 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con acciones propias por valor de 170.000 euros. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no contaba con acciones propias.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

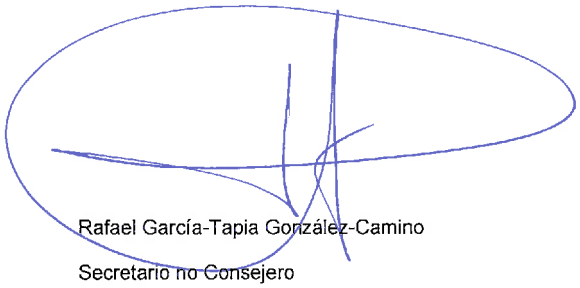
D. Javier Basagoiti Miranda

Presidente y Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



Rafael García-Tapia González-Camino

Secretario no Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante

INBELA, S.L.

Representada por Bernardo Bello Lafuente

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante

FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.

Representada por Ana Pérez Durá

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante

CINCA, S.L.

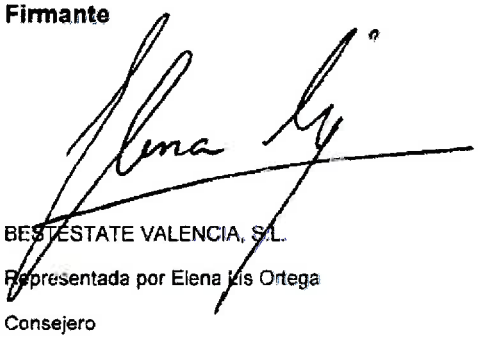
Representada por Elena Arrufat Díaz

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante



BESTESTATE VALENCIA, S.L.

Representada por Elena Luis Ortega

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante

MARBOCLA, S.L.U.

Representada por Juan Bosco Gónzalez-del Valle Chávarri

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante

ROYO WOOD, S.L.

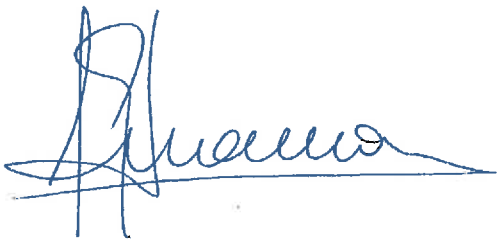
Representada por Santiago Royo López

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 28 de abril 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, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2019), correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



PALBOX HOLDING, S.L.

Representada por Julio Enrique Serrano Nogués

Consejero