pwc

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2020, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

30 de octubre de 2020

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01466

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2020

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

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2020(*)	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		473	582
Aplicaciones informáticas		473	582
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	22.153.045	19.620.375
Instrumentos de patrimonio	6	22.153.045	6.850.375
Créditos a empresas	5 y 15	-	12.770.000
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		22.153.518	19.620.957
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		84.368	30.738
Deudores empresas del grupo	5 y 15	14.520	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	69.848	30.738
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	-	7.819
Créditos a empresas		-	7.819
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.520.415	510.860
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.604.783	549.417
TOTAL ACTIVO		23.758.301	20.170.374

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30 de junio de 2020(*)	31 de diciembre de 2019
FONDOS PROPIOS		21.913.477	12.806.622
Capital	8	5.160.395	2.666.450
Prima de emisión	8	17.276.105	10.665.800
Reservas	9	(61.677)	(37.405)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8	(215.000)	(215.000)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10	(273.223)	(37.355)
Resultado del ejercicio	10	26.877	(235.868)
TOTAL PATRIMONIO NETO		21.913.477	12.806.622
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5 y 15	1.829.057	7.329.080
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.768	34.672
Otros acreedores	5	267	9.722
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	15.500	24.950
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.844.825	7.363.752
TOTAL PASIVO		1.844.825	7.363.752
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		23.758.301	20.170.374

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en euros)

	Nota	30 de junio de 2020(*)	30 de junio de 2019(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación	11 y 15	**24.000**	**22.000**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		24.000	22.000
Otros gastos de explotación	11	**(46.343)**	**(22.322)**
Servicios exteriores		(46.343)	(22.322)
Amortización del inmovilizado		**(108)**	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(22.451)**	**(322)**
Ingresos financieros		154.138	1.700
Gastos financieros		(104.810)	(34.057)
RESULTADO FINANCIERO	11 y 15	**49.328**	**(32.357)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**26.877**	**(32.679)**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**26.877**	**(32.679)**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	Nota	30 de junio de 2020(*)	30 de junio de 2019(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	**26.877**	**(32.679)**
Gastos por ampliaciones de capital	8	(24.272)	(4.314)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(24.272)**	**(4.314)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**2.605**	**(36.993)**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

	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)	Otras aportaciones de socios (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	**2.666.450**	**-**	**(37.405)**	**-**	**(37.355)**	**-**	**(235.868)**	**2.355.822**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(4.314)**	**-**	**-**	**-**	**(32.679)**	**(36.993)**
Operaciones con socios o propietarios	**3.576.750**	**1.450.000**	**-**	**(269.000)**	**-**	**-**	**-**	**4.757.750**
Aumentos de capital	3.576.750	1.450.000	-	-	-	-	-	5.026.750
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(269.000)	-	-	-	(269.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	**(5.427.400)**	**5.427.400**	**-**	**-**	**(31.130)**	**-**	**31.130**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	(5.427.400)	5.427.400	-	-	(31.130)	-	31.130	-
Saldo a 30 de junio de 2019(*)	**815.800**	**6.877.400**	**(41.719)**	**(269.000)**	**(68.485)**	**-**	**(237.417)**	**7.076.579**
Saldo a 1 de enero de 2020	**2.666.450**	**10.665.800**	**(37.405)**	**(215.000)**	**(37.355)**	**-**	**(235.868)**	**12.806.622**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(24.272)**	**-**	**-**	**-**	**26.877**	**2.605**
Operaciones con socios o propietarios	**1.820.850**	**7.283.400**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9.104.250**
Aumentos de capital	1.820.850	7.283.400	-	-	-	-	-	9.104.250
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	**673.095**	**(673.095)**	**-**	**-**	**(235.868)**	**-**	**235.868**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	673.095	(673.095)	-	-	(235.868)	-	235.868	-
Saldo a 30 de junio de 2020(*)	**5.160.395**	**17.276.105**	**(61.677)**	**(215.000)**	**(273.223)**	**-**	**26.877**	**21.913.477**

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2020 a 30 de junio de 2020(*)	1 de enero de 2019 a 30 de junio de 2019 (*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(194.923)**	**(28.052)**
Resultado del ejercicio antes de Impuestos		**26.877**	**(32.679)**
Ajustes del resultado:		**(49.220)**	**32.357**
- Amortización del inmovilizado		108	
- Gastos financieros	11	(154.138)	34.057
- Ingresos financieros	11	104.810	(1.700)
Cambios en el capital corriente:		**(58.697)**	**428**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(24.343)	4.835
- Acreedores y otras cuentas a pagar	5	(34.354)	(4.407)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(113.883)**	**(28.158)**
- Pagos de intereses	15	(113.883)	(29.861)
- Cobros de intereses	15	-	1.703
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(2.400.000)**	**(3.800.000)**
Pagos por inversiones:		**(2.400.000)**	
- Empresas del grupo y asociadas	6	(2.400.000)	(3.800.000)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**3.604.478**	**6.878.436**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		**(24.272)**	**4.450.936**
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	(24.272)	4.719.936
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	-	(300.000)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	-	31.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**3.628.750**	**2.427.500**
- Emisión:		**3.691.250**	**2.702.500**
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	3.691.250	2.702.500
- Devolución y amortización de:		**(62.500)**	**(275.000)**
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	(62.500)	(275.000)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**1.009.555**	**3.050.384**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		510.860	772.809
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.520.415	3.823.193

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020.

INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2020 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

1. Información general

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española, con CIF número A-87876942, constituida por tiempo indefinido, mediante la escritura otorgada ante Notario de Madrid el 13 de julio de 2017, con número 1.846 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 36345, folio 45, hoja M-652992, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid. Tras la constitución de la Sociedad el 13 de julio de 2017 bajo la denominación Inbest Prime II Inmuebles,S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime II 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, actualmente denominado BME Growth.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Inbest Prime II Inmuebles 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 y con el mismo régimen de reparto de dividendos. A 30 de junio de 2020, la Sociedad cumple con este requisito.

   - 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 afectas al cumplimiento de su objeto social. 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. La sociedad cumple con este requisito al 30 de junio de 2020. Asimismo, sobre la base de cálculo de las rentas netas, los Administradores de la Sociedad consideran que también cumplía con este requisito al 31 de diciembre de 2019.

   - 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) Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social 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 o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, y desde el 9 de julio de 2019, las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

   - 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. A 30 de junio de 2020, la Sociedad cumple con este requisito.

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 no esenciales 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. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, 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, junto con los intereses de demora que resulten procedentes.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido preparados por el Consejo de Administración el 29 de octubre 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).

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido preparados por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

d) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2019 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

e) Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios han sido presentados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 240.041 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era negativo por importe de 6.814.335 euros). El Consejo de Administración ha preparado estos estados financieros intermedios 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 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 estos estados financieros intermedios, 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 a 30 de junio de 2020 asciende a 1.829.057 euros y se corresponde por completo con accionistas de la Sociedad, teniendo ésta la facultad para capitalizar las deudas una vez llegado su vencimiento.

Con fecha 4 de septiembre de 2020 los Administradores propusieron la capitalización de créditos por importe total de 1.218.750 euros, cuya aprobación por la Junta de Accionistas ha tenido lugar el 6 de octubre de 2020 (Nota 19). El efecto de esta operación daría lugar a un fondo de maniobra positivo de 978.709 euros, 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 intermedios se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

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

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

3.3 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

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

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

a) Ingresos por intereses

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

b) Ingresos por dividendos

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

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, la 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, ésta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no tiene activos ni pasivos denominados en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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.

g) Otros Riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

El sector inmobiliario en general se ha visto afectado por el denominado Covid-19, habiéndose producido intentos por parte de los arrendatarios de renegociar sus actuales contratos de arrendamiento en condiciones más desfavorables, incumplimientos o incluso la resolución de contratos, lo que ha supuesto que en ocasiones los arrendadores hayan visto comprometidas sus necesidades de caja en el corto plazo.

A la luz de todos estos acontecimientos, la Dirección de Inbest ha centrado todos sus esfuerzos en proteger la viabilidad financiera de la Sociedad y sus participadas a corto y a largo plazo. Es por ello que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos inmobiliarios.

Estas soluciones han pasado por el cobro de rentas en sus inversiones inmobiliarias ocupadas ya que a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas, y por la comercialización de las superficies no ocupadas, habiendo formalizado incluso un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, considerados como activos refugio por los inversores, así como operadores con relaciones a largo plazo y solvencia, ha llevado a cobrar durante este primer semestre la práctica totalidad de las rentas fijadas en los contratos de arrendamiento, habiéndose únicamente producido la bonificación parcial de tres meses de rentas en el contrato de arrendamiento que mantiene su participada, Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 16), en Colón 1 (Valencia).

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas tanto a nivel Sociedad como de sus participadas. Desde un punto de vista de la Sociedad, la Dirección de Inbest ha solventado la situación de fondo de maniobra negativo mediante la capitalización de créditos capitalizables en los seis primeros meses del ejercicio y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios (Notas 8 y 19). Desde el prisma de sus sociedades participadas, los flujos de caja no se han visto sustancialmente dañados debido a que, como se ha comentado más arriba, la generación de rentas de sus inmuebles no ha cesado. Además, la Dirección de Inbest ha materializado la obtención de dos créditos ICO´s por importe de 3 millones de euros con un vencimiento de 5 años para la protección de la liquidez, así como waivers para la carencia del pago del principal por parte de algunos de sus principales acreedores en su participada Inbest Prime Assets, S.L. Por último, la financiación obtenida para la compra de la inversión inmobiliaria de Plaza de España realizada en enero de 2020 incluye un periodo de carencia del principal de 2 años y una dotación al fondo de reserva de un año.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que, a fecha actual, los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las circunstancias actuales es difícil realizar una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro tanto por la rapidez y frecuencia por la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes) como por la impredecible reacción de mercados y agentes económicos frente a una evolución no prevista de la pandemia. Por ello, las estimaciones de los Administradores y la Dirección de Inbest podría verse afectado si bien están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

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	
	Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	12.770.000	-	12.770.000
Total	-	12.770.000	-	12.770.000

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Créditos y partidas a cobrar:				
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.520	-	14.520	-
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	7.819	-	7.819
Total	14.520	7.819	14.520	7.819

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Préstamos y otros		Total	
	Periodo 2020	Ejercicio 2019	Periodo 2020	Ejercicio 2019
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.829.057	7.329.080	1.829.057	7.329.080
- Otros acreedores	267	9.722	267	9.722
Total	1.829.324	7.338.802	1.829.324	7.338.802

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

5.2 Análisis por vencimientos

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

30 de junio de 2020:

	Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	-	-	-	-
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 15)	14.520	-	-	-	-	14.520
	14.520	-	-	-	-	14.520

31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.819	-	-	-	12.770.000	12.777.819
	7.819	-	-	-	12.770.000	12.777.819

30 de junio de 2020:

	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.829.057	-	-	-	-	1.829.057
- Otros Acreedores	267	-	-	-	-	267
	1.829.324	-	-	-	-	1.829.324

31 de diciembre de 2019:

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	7.329.080	-	-	-	-	7.329.080
- Otros Acreedores	9.722	-	-	-	-	9.722
	7.338.802	-	-	-	-	7.338.802

6. Instrumentos de patrimonio

a) Movimiento de las Inversiones

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2020 y el ejercicio 2019 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2020:

2020	01.01.2020	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2020
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	5.150.375	1.082.790	-	-	6.233.165
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.700.000	14.219.880	-	-	15.919.880
Total	6.850.375	15.302.670	-	-	22.153.045

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador único de las sociedades participadas adoptó la decisión de capitalizar 1.082.790 euros y 14.219.880 euros en relación a los préstamos capitalizables que la Sociedad mantiene con Inbest Prime Assets, S.L. y Inbest Prime Assets II, S.L., respectivamente (Nota 15).

Ejercicio 2019:

2019	01.01.2019	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	3.250.375	1.900.000	-	-	5.150.375
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	1.700.000	-	-	1.700.000
Total	**3.250.375**	**3.600.000**	-	-	**6.850.375**

El 20 de marzo de 2019 la Sociedad aumentó su participación en Inbest Prime Assets, S.L. por un importe de 1.900.000 euros, correspondiendo 380.000 euros al valor nominal y 1.520.000 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.

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2020 de la participada, son como sigue:

	Patrimonio neto						
Periodo de 2020							
Sociedad	**Capital**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Resultado del ejercicio**	**Valor en libros de la participación**	**Dividendos/ Recibidos**
Inbest Prime Assets, S.L.	21.329.009	85.316.038	(6.918.140)	(1.761.361)	(117.888)	6.233.165	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	8.448.780	33.783.121	(986.269)	(456.046)	(5.318.660)	15.919.880	-
						22.153.045	-

	Patrimonio neto						
Ejercicio 2019							
Sociedad	**Capital**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Resultado del ejercicio**	**Valor en libros de la participación**	**Dividendos/ Recibidos**
Inbest Prime Assets, S.L.	20.503.400	82.013.600	(4.828.466)	(9.210)	(1.752.151)	5.150.375	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	1.633.000	6.520.000	(4.122)	(10.755)	(445.291)	1.700.000	
						6.850.375	-

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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 las participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Periodo 2020				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	5,85%	-	5,85%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	37,69%	-	37,69%	-

Ejercicio 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	5,03%	-	5,03%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,82%	-	20,82%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

La sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. ha mantenido durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 las inversiones inmobiliarias llevadas a cabo durante el ejercicio 2019 y recogidas en las cuentas anuales del ejercicio 2019. Adicionalmente, con fecha 24 de enero de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. formalizó en escritura pública la compraventa de la superficie comercial del Edificio España, situado en Plaza de España (Gran Vía 84, Madrid) y formado por 15.000 metros cuadrados aproximadamente. El importe de la operación ascendió a 160 millones de euros.

El valor de mercado de las inversiones financieras que mantiene la Sociedad se basa principalmente en su valor de cotización, que no ha variado desde el 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente, la dirección considera que, tras la propagación del Covid-19, la evolución de los activos inmobiliarios tras las inversiones financieras mantenidas por la Sociedad ha sido positiva ya que a fecha actual la totalidad de los inquilinos están cumpliendo con el pago íntegro de las rentas e incluso se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento en la superficie disponible en Princesa 41.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que esta tipología de activos se consideran refugio por parte de los inversores, la dirección considera que los valores de mercado de las inversiones mantenidas por las participadas no se han visto afectados durante el primer semestre de 2020.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.520.415	510.860
Total	1.520.415	510.860

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringido a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

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

El 31 de enero de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 6.666.750 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, correspondiendo 1.333.350 euros al capital social y 5.333.400 euros a la prima de emisión, hasta alcanzar el Capital social la cifra de 3.999.800 euros.

El 5 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social por importe de 2.437.500 euros, mediante la compensación parcial de parte del principal de los créditos que la Sociedad mantenía con los inversores, correspondiendo 487.500 euros al capital social y 1.950.000 euros a la prima de emisión, hasta alcanzar el Capital social la cifra de 4.487.300 euros.

Adicionalmente, el 5 de junio de 2020, tras el primer aumento de Capital fijado en la anterior capitalización descrita hasta la cifra de 4.487.300 euros, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el Capital social en 673.095 euros con cargo a reservas de libre disposición, hasta alcanzar la cifra de 5.160.395 euros. Dicho aumento se realizó mediante el incremento de 0,03 euros del valor nominal de las 22.436.500 acciones en que se divide el capital social, cuyo valor estaba fijado anteriormente en 0,20 euros por acción.

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Capital escriturado	5.160.395	2.666.450
Prima de emisión	17.276.105	10.665.800
Total	**22.436.500**	**13.332.250**

A 30 de junio de 2020, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 5.160.395 euros y 17.276.105 euros, respectivamente, representados por 22.436.500 acciones con un valor nominal de 0,23 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, actualmente denominado BME Growth. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2019	215.000	215.000
Adquisiciones	-	-
Ventas	-	-
Saldo a 30 de junio de 2020	**215.000**	**215.000**

El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 es de 1 euro por acción.

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

			30.06.2020
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
SOCIEDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL BANIX	6,30%	-	6,30%
PROGAN TRADING 2015, S.L.	6,02%	-	6,02%
FIDA, S.L.	5,01%	-	5,01%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,01%	-	5,01%
CASUAL INVESTMENTS, S.L.	5,01%	-	5,01%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	5,01%	-	5,01%
BUSINESS RETAIL SOLUTIONS, S.L.	5,01%	-	5,01%
CORPFIN CAPITAL, S.A.	5,01%	-	5,01%
INBELA, S.L.	5,01%	-	5,01%
REVERSER INVERSIONES, S.L.	5,01%	-	5,01%
INGA EQUITY INVESTMENTS, S.L.	5,01%	-	5,01%
AM GESTIÓ, S.L.	5,01%	-	5,01%
MJC WORLD WIDE LINK, S.L.	5,01%	-	5,01%
GRUPO JARAGA, S.L.U.	5,01%	-	5,01%
FAQUE, S.L.	5,01%	-	5,01%
OTROS ACCIONISTAS	22,50%	-	22,50%
Total	100%	-	100%

			31.12.2019
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
SOCIEDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL BANIX	6,48%	-	6,48%
PROGAN TRADING 2015, S.L.	6,19%	-	6,19%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	6,06%	-	6,06%
PALBOX HOLDING, S.L.	5,16%	-	5,16%
FIDA, S.L.U.	5,16%	-	5,16%
CASUAL INVESTMENTS, S.L.	5,16%	-	5,16%
GRUPO JARAGA, S.L.U.	5,16%	-	5,16%
CORPFIN CAPITAL, S.A.	5,16%	-	5,16%
INBELA, S.L.	5,16%	-	5,16%
BUSINESS RETAIL SOLUTIONS, S.L.	5,16%	-	5,16%
REVERSER INVERSIONES, S.L.	5,16%	-	5,16%
INGA EQUITY INVESTMENTS, S.L.	5,16%	-	5,16%
AM GESTIÓ, S.L.	5,16%	-	5,16%
MJC WORLDWIDE LINK, S.L.	5,16%	-	5,16%
OTROS ACCIONISTAS	24,51%	-	24,51%
Total	100%	-	100%

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

	Euros	
	30 de junio de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(61.677)	(37.405)
	(61.677)	**(37.405)**

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

Reserva Legal

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

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

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, no se ha dotado ninguna reserva legal.

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	30 de junio de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	26.877	(235.868)
	26.877	**(235.868)**
Aplicación		
Resultados negativos ejercicios anteriores	26.877	(235.868)
	26.877	**(235.868)**

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2019 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 5 de junio de 2020.

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	24.000	22.000
Total	**24.000**	**22.000**

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
- Servicios exteriores	(46.343)	(22.322)
Total	**(46.343)**	**(22.322)**

c) Resultado financiero:

	Euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	154.138	1.700
Total	**154.138**	**1.700**

	Euros	
	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Gastos financieros:		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(104.810)	(34.057)
Total	**(104.810)**	**(34.057)**

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

30 de junio de 2020

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	26.877	-	**26.877**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	26.877	-	**26.877**

30 de junio de 2019			Euros
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(32.679)	**(32.679)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(32.679)	**(32.679)**

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

A 30 de junio de 2020 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2020, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

De acuerdo a la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

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 periodo de 2020 ni al ejercicio 2019.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

		Euros
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	40.562	30.738
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	29.286	-
	69.848	**30.738**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	15.500	24.950
	15.500	**24.950**

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 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 periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, 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 período.

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, al igual que durante el ejercicio 2019, 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.

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

	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	12.000	12.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	12.000	10.000
Total	**24.000**	**22.000**
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L.	10.983	1.700
Inbest Prime Assets II, S.L.	143.155	-
	154.138	**1.700**
Gastos financieros		
Accionistas minoritarios	(104.810)	(34.057)
Total	**(104.810)**	**(34.057)**

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

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

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 están analizados a continuación:

	Euros	
	2020	2019
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	-	170.000
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	-	12.600.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	**-**	**12.770.000**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	-	3.894
Inbest Prime Assets II, S.L. (2) (3)	-	3.925
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	**-**	**7.819**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Inbest Prime Assets, S.L.	7.260	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	7.260	-
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**14.520**	**-**
Total créditos y cuentas a cobrar	**14.520**	**12.777.819**

(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% anual.

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.

Con fecha 30 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó la decisión de capitalizar 1.082.790 euros (correspondiendo 1.070.000 euros al principal y 12.790 euros a los intereses devengados y no cobrados).

(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. A 30 de junio de 2020 el importe dispuesto de esta línea de crédito es de 1.000.000 euros. El préstamo devenga intereses a un tipo de interés del 2% anual.

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.

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador único de la sociedad participada adoptó la decisión de capitalizar 1.010.539 euros (correspondiendo 1.000.000 euros al principal y 10.539 euros a los intereses devengados y no cobrados).

(3) El 23 de diciembre de 2019 la Sociedad, junto con Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., 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 12.000.000 de euros.

Adicionalmente, el 22 de enero de 2020 las sociedades formalizaron un nuevo contrato de préstamo subordinado con el mismo objeto, cuyo importe ascendió a 16.700.000 euros, de los cuales la Sociedad aporta 1.100.000. El vencimiento de ambos contratos queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% anual.

Con fecha 30 de junio de 2020, el Administrador único de la sociedad participada adoptó la decisión de capitalizar 13.209.341 euros (correspondiendo 13.100.000 euros al principal y 109.341 euros a los intereses devengados y no cobrados).

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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 están analizados a continuación:

	Euros	
	30 de junio de 2020	**31 de diciembre de 2019**
Deuda a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
Accionistas minoritarios	1.829.057	7.329.080
Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo	**1.829.057**	**7.329.080**

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 (*)
20.000	5%	02/08/2019	30/07/2020	30/10/2020
5.000	5%	01/12/2018	30/07/2020	30/09/2020
20.000	5%	04/01/2019	30/07/2020	30/10/2020
17.500	5%	12/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
30.000	5%	20/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
31.500	5%	27/02/2019	30/07/2020	30/09/2020
125.000	5%	02/06/2019	30/07/2020	30/09/2020
150.000	5%	10/04/2019	30/07/2020	30/09/2020
500	5%	27/09/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	21/10/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
125.000	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
50000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
25.000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
25.000	5%	04/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
125.000	5%	10/12/2019	30/07/2020	30/10/2020
125.000	5%	09/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
2.500	5%	25/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
3750	5%	07/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
7.500	5%	21/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
15.000	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
20.000	5%	25/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
125.000	5%	21/11/2019	30/07/2020	30/09/2020

5.000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
5.000	5%	21/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
500	5%	04/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	22/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	25/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
5.000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
15.000	5%	29/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	28/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	26/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.000	5%	25/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	22/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	09/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
125.000	5%	05/12/2019	30/07/2020	30/09/2020
157.000	5%	27/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
62.500	5%	28/11/2019	30/07/2020	30/09/2020
1.801.250				

(*) 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. Asimismo, la Sociedad, como prestamista, cuenta con la facultad de capitalizar los contratos llegado su vencimiento. Para aquellos contratos vencidos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad se encuentra en periodo de negociación con los prestamistas para la extensión del plazo de vencimiento (Ver Nota 19 en la que se describen las capitalizaciones posteriores a 30 de junio de 2020).

A 30 de junio de 2020, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 27.807 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 24 de julio de 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han propuesto la capitalización de estos créditos por importe de 1.218.750 euros, correspondiendo 280.312,50 euros a capital social y 938.437,50 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas ha tenido lugar el 6 de octubre 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.

Al 30 de junio de 2020, 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 0 euros y 437.500 euros, respectivamente (2019: 240.650 y 0 euros, respectivamente).

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. e Inbest Prime Assets II, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión conjuntos de los accionista de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios ascienden a un compromiso estimado de 200 millones de euros.

Por este concepto las sociedades Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. han registrado 2.089.674 euros y 982.147 euros, respectivamente, al 30 de junio de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 1.921.038 euros y 0 euros).

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

Comisión de Gestión:

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

Por este concepto, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. registran un gasto por importe de 1.255.471 euros y 3.092.466 euros en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, correspondientemente (2019: 2.897.828 euros y 0 euros).

Comisión de Éxito:

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

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

A 30 de junio de 2020 Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no han devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que establecen el contrato de gestión (2019: 0 euros).

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Sociedad participada	Inmueble	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets, S.L.	Calle Mayor de Triana 33. Las Palmas de Gran Canaria.	5 de septiembre de 2018
	Gran Vía de Don Diego López de Haro 20. Bilbao.	2 de agosto de 2018
	Calle de Princesa 41. Madrid.	2 de agosto de 2018
	Calle Colón 1. Valencia.	28 de febrero de 2019
Inbest Prime Assets II, S.L.	Calle Gran Vía 84. Madrid.	24 de enero de 2020

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

No es de aplicación.

17. Información sobre medio ambiente

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

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

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 0 euros (Ejercicio 2019: 7.000 euros).

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 por la red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 8.700 euros (Ejercicio 2019: 16.400 euros).

19. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 24 de julio de 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han propuesto la capitalización de créditos por importe de 1.218.750 euros, correspondiendo 280.312,50 euros a capital social y 938.437,50 euros a la prima de emisión, cuya aprobación por la Junta de Accionistas ha tenido lugar el 6 de octubre de 2020.

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

CERTIFICO QUE: según consta en el Libro de Actas el Consejo de Administración de la Sociedad, por el procedimiento escrito y sin sesión, dejando constancia a efectos de lo previsto en el artículo 248.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 100.2 del Reglamento del Registro Mercantil de que no ha habido oposición de ningún consejero a este procedimiento y que el voto ha sido emitido por todos los consejeros de la Sociedad (esto es, D. Javier Basagoiti Miranda, Palbox Holding, S.L. (debidamente representado por D. Julio Enrique Serrano Nogués), Inbela, S.L. (debidamente representado por D. Bernardo Bello Lafuente) y Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representado por Dña. Ana Pérez Durá), Grupo Jaraga, S.L.U. (debidamente representada por D. José Juan-Aracil Elejabeitia), AM Gestió, S.L. (debidamente representada por D. Pedro Alonso Agüero), Inga Equity Investments S.L. (debidamente representada por D. Pablo Salvat Vila), Corpfin Capital, S.A. (debidamente representada por D. Felipe Oriol Díaz de Bustamante) y Faque, S.L. (debidamente representada por D. José Luis de Quesada Soriano)) mediante carta dirigida a la Sociedad dentro del plazo legal de diez días a contar desde la fecha en que cada uno de los consejeros recibió la solicitud de emisión del voto, siendo la fecha de recepción del último voto el 29 de octubre de 2020 votó y aprobó por unanimidad los siguientes acuerdos que constan reproducidos en el Acta del Consejo que a continuación se transcribe de forma parcial sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito

"Acta
del Consejo de Administración de
INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.
*(la "**Sociedad**")*

Por el procedimiento escrito y sin sesión, dejando constancia a efectos de lo previsto en el artículo 248.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 100.2 del Reglamento del Registro Mercantil de que no ha habido oposición de ningún consejero a este procedimiento y que el voto ha sido emitido por todos los consejeros de la Sociedad esto es, D. Javier Basagoiti Miranda, Palbox Holding, S.L. (debidamente representado por D. Julio Enrique Serrano Nogués), Inbela, S.L. (debidamente representado por D. Bernardo Bello Lafuente) y Finmaser Diversificación, S.L. (debidamente representado por Dña. Ana Pérez Durá), Grupo Jaraga, S.L.U. (debidamente representada por D. José Juan-Aracil Elejabeitia), AM Gestió, S.L. (debidamente representada por D. Pedro Alonso Agüero), Inga Equity

Investments S.L. (debidamente representada por D. Pablo Salvat Vila), Corpfin Capital, S.A. (debidamente representada por D. Felipe Oriol Díaz de Bustamante) y Faque, S.L. (debidamente representada por D. José Luis de Quesada Soriano) mediante carta dirigida a la Sociedad dentro del plazo legal de diez días a contar desde la fecha en que cada uno de los consejeros recibió la solicitud de emisión del voto, siendo la fecha de recepción del último voto el 29 de octubre de 2020, han votado y aprobado por unanimidad los siguientes:

ACUERDOS

Primero. - Formulación de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

El Consejo de Administración acuerda, por unanimidad, formular los estados financieros intermedios de la sociedad comprensivas del balance, el estado de cambios en el patrimonio neto, la cuenta de pérdidas y ganancias, que refleja un resultado positivo de VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS (26.877.-€), estado de flujos de efectivo y notas explicativas a los estados financieros intermedios, correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

Segundo.- Verificación de los estados financieros intermedios, en su caso.

El Consejo de Administración acuerda, por unanimidad, someter los estados financieros intermedios a la verificación por los auditores de la Sociedad, esto es, la firma auditora PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. y, en su nombre, el auditor D. Rafael Pérez Guerra, quien emitirá el pertinente informe de revisión limitada.

Tercero.- [...]

Cuarto.- [...]

Quinto.- [...]

Sexto.- [...]

Se acuerda facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como al Secretario no Consejero, para que indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, puedan realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para (i) publicar los anuncios y hechos relevantes requeridos en relación con los acuerdos aprobados en la presente sesión, y (ii) aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente Acta.

A los efectos oportunos, se hace constar que todos los votos de los consejeros de la Sociedad se han recibido y han sido debidamente emitidos en tiempo y forma de acuerdo con lo establecido en el artículo 100.2 del Reglamento del Registro Mercantil, siendo la fecha de recepción del último voto el día 29 de octubre de 2020.

Del contenido de los votos emitidos resulta lo siguiente: (i) ningún consejero se ha opuesto a la votación por escrito y sin sesión; y (ii) todos los consejeros han votado a favor de los acuerdos propuestos, adoptándose los mismos por unanimidad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil, los presentes acuerdos se entienden adoptados en el domicilio social de la Sociedad en fecha 29 de octubre de 2020, fecha de recepción del último de los votos emitidos.

A los efectos oportunos quedan archivados con la presente Acta los justificantes de los envíos de las solicitudes y de los votos emitidos por los consejeros.

***Y no habiéndose tratado más asuntos**, se procede a redactar la presente acta, que es firmada por el Secretario no Consejero con el Visto Bueno del Presidente".*

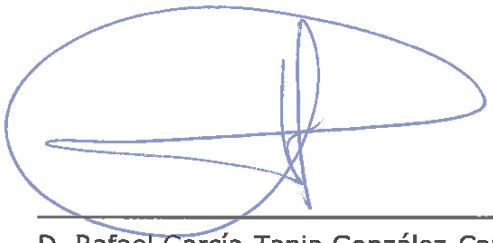
[Constan firmas en el acta]

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente en Madrid, a 29 de octubre de 2020.

Vº Bº Presidente

D. Javier Basagoiti Miranda

Secretario



D. Rafael García-Tapia González-Camino