Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo La Sociedad mantiene un crédito con empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 20.980 miles de euros, tal como se detalla en la nota 13 de las cuentas anuales adjuntas. Dicho importe representa aproximadamente un 99% del total activo de la Sociedad. Como se indica en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, estos créditos 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. Asimismo, 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. Nos hemos centrado en esta área debido a los niveles significativos que suponen los créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y debido a los juicios y estimaciones significativos requeridos en la estimación de la pérdida por deterioro de valor.	Para los créditos registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de los mismos, tales como contratos y extractos bancarios. Adicionalmente, en relación a la evaluación de las correcciones valorativas, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: • Entendimiento del proceso utilizado por la Sociedad para la evaluación de si existe evidencia objetiva de incobrabilidad. • Obtención del modelo de descuento de flujos de caja estimados de la sociedad deudora y comprobación de la liquidez de la misma. • Comprobación del valor patrimonial de la sociedad deudora y de su capacidad de pago. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de marzo de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00275

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.
(Sociedad unipersonal)

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020
y el 31 de diciembre de 2020

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE 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 las cuentas anuales	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	8
3	Criterios contables	9
4	Gestión de riesgo financiero	12
5	Instrumentos financieros	14
6	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15
7	Capital social	15
8	Reservas	16
9	Resultado del ejercicio	17
10	Débitos y partidas a pagar	17
11	Ingresos y gastos	18
12	Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	18
13	Otras operaciones con partes vinculadas	19
14	Contingencias	21
15	Consejo de Administración y Alta Dirección	21
16	Información sobre Medio Ambiente	23
17	Honorarios de auditores de cuentas	23
18	Hechos posteriores a cierre	23

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2020
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo	**5,13**	**20.980.000**
Créditos a empresas		20.980.000
Total activo no corriente		**20.980.000**
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**12**	**3.891**
Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.891
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	**5,13**	**11.329**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**6**	**11.827**
Total activo corriente		**27.047**
TOTAL ACTIVO		**21.007.047**

	Nota	A 31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS		**20.848.687**
Capital social	7	4.830.000
Reservas	8	16.163.833
Resultado del ejercicio	**9**	(145.146)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**20.848.687**
PASIVO CORRIENTE		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**5,12**	**158.360**
Acreedores varios		157.415
Otras deudas con las Administraciones Públicas		945
Total pasivo corriente		**158.360**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**21.007.047**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación		**(159.133)**
Servicios exteriores	11	(159.133)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(159.133)**
Ingresos financieros	11	13.987
RESULTADO FINANCIERO		**13.987**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(145.146)**
Impuestos sobre beneficios	12	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	9	**(145.146)**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020
Resultado del ejercicio		**(145.146)**
Gastos por ampliaciones de capital	7	(6.167)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(6.167)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(151.313)**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Capital (Nota 7)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	TOTAL
Saldo a 18 de noviembre de 2020	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(6.167)	(145.146)	(151.313)
Operaciones son Accionistas o propietarios	**4.830.000**	**16.170.000**	-	**21.000.000**
Aumentos de capital	21.000.000	-	-	21.000.000
Reducciones de capital	(16.170.000)	16.170.000		-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**4.830.000**	**16.163.833**	**(145.146)**	**20.848.687**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(8.173)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(145.146)**
Cambios en el capital corriente		**136.973**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	5	(3.891)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	5	152.193
- Otros activos corrientes		(11.329)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(20.980.000)**
Pagos por inversiones		**(20.980.000)**
- Empresas del grupo y asociadas		(20.980.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**21.000.000**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**21.000.000**
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	21.000.000
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**11.827**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	11.827

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. Información general

Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-02812501, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 18 de noviembre de 2020, número dos mil ciento veintiocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 141, asiento 625. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.

A fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad pertenece al 100% a AGPCH, S.A. de C.V. tras haber realizado la compraventa de la totalidad de las acciones mediante escritura pública otorgada con fecha 18 de diciembre de 2020.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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 23 de noviembre de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. No obstante, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley SOCIMI, dado que la Sociedad ha realizado la comunicación de su opción de acogerse al régimen SOCIMI dentro del plazo de los 3 meses previos a la finalización del periodo impositivo, el régimen SOCIMI será de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

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

No obstante, de acuerdo al art. 8 de la ley de SOCIMIS , dado que la Sociedad ha realizado la comunicación de su opción de acogerse al régimen SOCIMI dentro del plazo de los 3 meses previos a la finalización del periodo impositivo, el régimen SOCIMI será de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. En ese sentido, los requisitos de objeto social, obligación de inversión y negociación en un mercado regulado, así como la obligación de distribución del resultados, información y capital mínimo serán de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 11 de marzo de 2021 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

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

Estas cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación del Accionista único, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

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

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 y en base a información comparable de mercado.

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

d) Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida a 18 de noviembre de 2020 por lo que ninguno de los estados ni notas de las presentes cuentas anuales presenta comparativo.

e) Empresa en funcionamiento

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

f) Agrupación de partidas

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

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

3. Criterios contables

3.1 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

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

3.9 Distribución de dividendos

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

La distribución de dividendos al Accionista único de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por el Accionista único 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 14).

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo y deudores comerciales y éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

El modelo de negocio de Inbest, basado en inmuebles de naturaleza prime y localizaciones high street, son considerados como activos refugio por los inversores.

Asimismo, y de cara a proteger la viabilidad de los flujos de caja, la Dirección de Inbest ha adoptado diferentes medidas tanto a nivel de aquellas sociedades con las que la Sociedad mantiene créditos. Desde el prisma de éstas, 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 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.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y el Consejo de Administración 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 del Consejo de Administración y la Dirección de Inbest podrían verse afectadas, 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. 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", es el siguiente:

	Euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	Total
	2020	2020
Inversiones en empresas de grupo (Nota 13)	20.980.000	**20.980.000**
Total activos financieros	**20.980.000**	**20.980.000**

	Euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
	2020	2020
Inversiones en empresas de grupo (Nota 13)	11.329	**11.329**
Total activos financieros	**11.329**	**11.329**

	Euros	
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Débitos y otros	Total
	2020	2020
Acreedores varios	157.415	**157.415**
Total pasivos financieros	**157.415**	**157.415**

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

5.2. Análisis por vencimiento

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

A 31 de diciembre de 2020:

	Activos financieros					
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**Años posteriores**	**Total**
- Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 13)	11.329	-	-	-	20.980.000	20.991.329
	11.329	**-**	**-**	**-**	**20.980.000**	**20.991.329**

	Pasivos financieros					
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**Años posteriores**	**Total**
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	157.415	-	-	-	-	157.415
	157.415	**-**	**-**	**-**	**-**	**157.415**

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros
	A 31 de diciembre de 2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.827
Total	**11.827**

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2020.

7. Capital

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 18 de noviembre de 2020 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del Capital social, esto es 15.000 euros, por su entonces Accionista único, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 18 de diciembre de 2020, Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. vendió y transmitió a AGPCH, S.A. de C.V. las acciones, desembolsando la Sociedad compradora la cantidad de 15.000 euros. En la misma fecha, el Accionista único, AGPCH, S.A. de C.V. decide desembolsar los desembolsos pendientes por un importe equivalente al 75% del valor nominal de las acciones, desembolsando asi 45.000 euros.

Asimismo, con fecha 18 de diciembre, el Accionista único, aprobó ampliar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 20.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, efectuando así un desembolso por importe 20.940.000 euros.

En la misma fecha fue aprobada por el Accionista único una reducción de capital por importe de 16.700.000 € mediante la reducción del valor nominal de las acciones existentes, con la finalidad de destinar dicho importe a la dotación de una reserva voluntaria.

Tras todo ello, a 31 de diciembre de 2020, el Capital social de la Sociedad es de 4.830.000 euros y está representado por 21.000.000 acciones con un valor nominal de 0,77 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros
	A 31 de diciembre de 2020
Capital escriturado	4.830.000
Total	**4.830.000**

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades que participan en el Capital social son las siguientes:

			31.12.2020
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
AGPCH, S.A de C.V.	100%	-	100%
Total	**100%**	**-**	**100%**

8. Reservas

	Euros
	31 de diciembre de 2020
Otras reservas:	
- Reservas voluntarias	16.163.833
	16.163.833

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

Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2020, no se ha dotado ninguna reserva legal.

9. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2020

Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(145.146)
	(145.146)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(145.146)
	(145.146)

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

10. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2020 es el que sigue:

	Euros
	31 de diciembre de 2020
Corriente:	
- Acreedores varios	157.415
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	945
Total	**158.360**

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

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

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

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

	2020
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10
Ratio de operaciones pagadas	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Importe (euros)
Total pagos realizados	7.399
Total pagos pendientes	-

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación:

	Euros
	2020
Servicios exteriores	
Servicios profesionales independientes	(159.133)
Total	**(159.133)**

a) Resultado financiero:

	Euros
	2020
Ingresos financieros	
- Por créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	13.987
Total	**13.987**

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:

2020			Euros
		Cuenta de pérdidas y ganancias	
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(145.146)	**(145.146)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**-**	**(145.146)**	**(145.146)**

A 31 de diciembre 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. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas en el ejercicio 2020.

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 tanto, todos los impuestos están abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020.

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

	Euros
	2020
Derechos de cobro	
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.891

	3.891
Obligaciones de pago	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	945
	945

13. Otras operaciones con partes vinculadas

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

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros
	A 31 de diciembre de 2020
Ingresos financieros	
Inbest Prime Assets II, S.L.	13.987
Total	**13.987**

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

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

	Euros
	A 31 de diciembre de 2020
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
Inbest Prime Assets II, S.L. (1)	20.980.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**20.980.000**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	
Inbest Prime Assets II, S.L.(1)	11.329
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**11.329**

(1) Con fecha 18 de diciembre de 2020, la Sociedad formalizó con Inbest Assets II, S.L. un contrato de préstamo capitalizable subordinado a la financiación suscrita por ésta con Banco Santander, S.A., Banco Sabadell, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.L. por importe de 20.980.000 euros. El vencimiento queda subordinado al de la financiación de las entidades de crédito y el tipo de interés es del 2% fijo anual más el importe en euros que habría correspondido a la Sociedad en concepto de dividendos si el importe del préstamo se hubiese invertido en acciones de la Sociedad.

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 25 de abril de 2019 y 18 de diciembre de 2020, la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. firmó 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 18 de diciembre de 2020 se formalizó un Pacto de Socios 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., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles, S.A. y la Sociedad en cumplimiento de sus objetivos de inversión a través de su participación en Inbest Prime Assets II, S.L.

Comisión de Estructuración:

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

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. ha devengado y activado un importe de 437.500 euros como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias en relación con dicha comisión (2019: 0 euros).

Comisión de Inversión:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 25 de abril de 2019, se establece que la Sociedad Gestora percibirá de 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 accionistas de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., e Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascienden a un compromiso estimado de 207 millones de euros (2019: 200 millones de euros).

Por este concepto la sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. ha registrado 1.493.089 euros al 31 de diciembre de 2020 dentro del epígrafe de Otras reservas (2019: 0 euros).

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión devengada a favor de 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 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 II, S.L. registra en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, un gasto por importe de 4.186.216 euros (2019: 0 euros).

Comisión de Éxito:

En el marco del Acuerdo de Gestión arriba mencionado, queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

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

A 31 de diciembre de 2020 Inbest Prime Assets II, S.L. no ha devengado gasto por este concepto al no haberse dado ninguna de las condiciones contractuales que se establecen el contrato de gestión (2019: 0 euros).

14. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad y aquellas sociedades vinculadas con las que la misma mantiene créditos 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 2020 la sociedad deudora del crédito entre empresas del grupo, 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 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 compradora de la superficie comercial del Edificio Plaza España, de toda potencial contingencia derivada de los procedimientos expuestos anteriormente.

15. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución del órgano de administración y Alta dirección

Durante el ejercicio 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tal, no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio 2020, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2020 no se han concedidos anticipos y créditos al Consejo de Administración, ni 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.

Participaciones, cargos y actividades del Consejo de Administración

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.

16. 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.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. devengados en el ejercicio 2020 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 9.000 euros.

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

18. Hechos posteriores a cierres

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos posteriores al cierre.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Introducción

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

Situación de la Sociedad

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

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

Evolución de los negocios

A cierre del ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es de 0 euros. Durante el año 2020 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 159.133 euros. La totalidad del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes".

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 159.133 euros.

El resultado financiero presenta un resultado positivo de 13.987 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 145.146 euros.

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene ninguna inversión en empresas del grupo y Asociadas.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio ambiente

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

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Personal

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2020, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

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

Perspectivas para 2021

En 2021 la Sociedad seguirá la estrategia de inversión de las otras empresas relacionadas (Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A, Inbest Prime VII Inmuebles, S.A.), realizando inversiones en la participada de éstas (Inbest Prime Assets II, S.L.) u otras sociedades.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2021.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2020.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 10 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Instrumentos financieros

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 de las cuentas anuales anuales de la Sociedad del ejercicio 2020.

Acciones propias

La Sociedad no cuenta con acciones en propias a 31 de diciembre de 2020.

Acontencimientos significativos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2020 no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante distintos a los mencionados en las adjuntas cuentas anuales (ver Nota 19).

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda

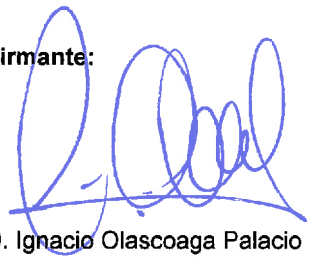
Consejero delegado

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Ignacio Olascoaga Palacio

Presidente del Consejo de Administración

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

D. Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente

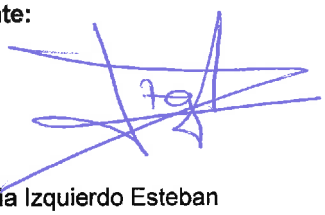
Consejero

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Inbest Prime VIII Inmuebles, S.A.U. con fecha 11 de marzo de 2021, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y Notas de la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 18 de noviembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D.ª Delia Izquierdo Esteban

Consejera