Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 anual 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Domicilio Social: C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

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.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas

Descripción

La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2022, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 19.824 miles de euros, que representan el 96% del total activo.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una participación no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 3.2 y 6 de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que posee la sociedad participada, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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 la 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.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05257
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 15291)

14 de abril de 2023

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado Intangible		**271**	**520**
Aplicaciones informáticas	3.1	271	520
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		**20.321.869**	**22.558.480**
Instrumentos de patrimonio	6	19.823.889	22.060.500
Créditos a empresas	5	497.980	497.980
Total activo no corriente		**20.322.140**	**22.559.000**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**20.464**	**241.818**
Clientes empresas del grupo y asociadas	5	-	229.882
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	20.464	11.936
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo		**8.740**	**672**
Créditos a empresas	5	8.740	672
Periodificaciones a corto plazo		**6.573**	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**269.529**	**264.184**
Total activo corriente		**305.306**	**506.674**
TOTAL ACTIVO		**20.627.446**	**23.065.674**

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS		**20.571.235**	**23.051.707**
Capital social	8	5.313.000	5.313.000
Prima de emisión	8	15.329.418	17.787.000
Reservas	9	10.164	(9.762)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(60.000)	(97.500)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	8	-	(145.146)
Resultado del ejercicio	10	(21.347)	204.115
TOTAL PATRIMONIO NETO		**20.571.235**	**23.051.707**
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**56.211**	**13.967**
Acreedores varios	5	56.211	12.291
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	-	1.676
Total pasivo corriente		**56.211**	**13.967**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**20.627.446**	**23.065.674**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		**65.987**	**189.985**
Ingresos accesorios y otros gastos de gestión corriente	11 a)	65.987	189.985
Otros gastos de explotación	11 b)	**(97.044)**	**(34.482)**
Servicios exteriores		(97.044)	(40.145)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	5.663
Amortización del inmovilizado	3.1	**(249)**	**(220)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(31.306)**	**155.283**
Ingresos financieros		9.959	48.832
RESULTADO FINANCIERO	11 c)	**9.959**	**48.832**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(21.347)**	**204.115**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(21.347)**	**204.115**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 de diciembre de 2022

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2021	**4.830.000**	**16.170.000**	**(6.167)**	**-**	**-**	**(145.146)**	**20.848.687**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(3.595)**	**-**	**-**	**204.115**	**200.520**
Operaciones son Accionistas o propietarios	**483.000**	**1.617.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.100.000**
Aumentos de capital	483.000	1.617.000	-	-	-	-	2.100.000
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**-**	**(97.500)**	**(145.146)**	**145.146**	**(97.500)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(97.500)	(145.146)	145.146	97.500
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**5.313.000**	**17.787.000**	**(9.762)**	**(97.500)**	**(145.146)**	**204.115**	**23.051.707**
Saldo a 1 de enero de 2022	**5.313.000**	**17.787.000**	**(9.762)**	**(97.500)**	**(145.146)**	**204.115**	**23.051.707**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(485)**	**-**	**-**	**(21.347)**	**(21.832)**
Operaciones son Accionistas o propietarios	**-**	**(2.312.436)**	**-**	**37.500**	**-**	**(183.704)**	**(2.458.640)**
Distribución de dividendos	-	(2.312.436)	-	-	-	(183.704)	(2.496.140)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	37.500	-	-	37.500
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**(145.146)**	**20.411**	**-**	**145.146**	**(20.411)**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(145.146)	20.411	-	145.146	(20.411)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**5.313.000**	**15.329.418**	**10.164**	**(60.000)**	**-**	**(21.347)**	**20.571.235**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 de diciembre de 2022

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Resultado del ejercicio	10	**(21.347)**	**204.115**
Gastos por ampliaciones de capital y otros	8	(485)	(3.595)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(485)**	**(3.595)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(21.832)**	**200.520**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**227.859**	**(167.327)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(21.347)**	**204.115**
Ajustes al resultado:		**(9.710)**	**(48.612)**
Amortización	3.1	249	220
Ingresos financieros	11 d)	(9.959)	(48.832)
Cambios en el capital corriente		**258.916**	**(373.041)**
Deudores y otras cuentas a cobrar		223.245	(229.649)
Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		42.244	(143.392)
Otros activos corrientes		(6.573)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-**	**50.211**
Cobros de intereses		-	50.211
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**2.236.611**	**(741)**
Pagos por inversiones		**(75.589)**	**(741)**
Inmovilizado		-	(741)
Empresas del grupo y asociadas	6	(75.589)	-
Cobros por desinversiones		**2.312.200**	**-**
Empresas del grupo y asociadas	6	2.312.200	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(2.459.125)**	**420.425**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**37.015**	**1.998.905**
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	-	2.096.405
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(2.473)	(100.000)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	39.488	2.500
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-**	**(1.578.480)**
Devolución y amortización de:		**-**	**(1.578.480)**
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(1.578.480)
Pagos por dividendos		**(2.496.140)**	**-**
Dividendos		(2.496.140)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**5.345**	**252.357**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	264.184	11.827
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	269.529	264.184

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 pertenecía 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.

Tal y como se indica en la Nota 8, con fecha 28 de mayo de 2021, el hasta entonces Accionista Único acordó ampliar el capital social por un importe de 483.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 2.100.000 acciones ordinarias nominativas de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.617.000 euros, es decir, una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 2.100.000 euros, esto es, a 1 euro por acción. Esta ampliación de capital fue suscrita y desembolsada por varios accionistas, pasando así la Sociedad a tener Junta General de Accionistas.

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Growth de BME MTF Equity con fecha 3 de agosto de 2021.

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. Estas actividades se realizan actualmente en España.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma y sus sociedades participadas.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. No obstante, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley SOCIMI, dado que la Sociedad realizó 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 es 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI.

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 estos dividendos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (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 consolidada 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. En atención a la actual estructura de la Sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

   - 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 las presentes cuentas anuales y desde el 3 de agosto de 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en 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 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cumple con este requisito.

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, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son irreparables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuanto los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 2023 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

ii. 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 el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.

iii. 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.

iv. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

v. 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) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

vi. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

c) 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.

d) 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.

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 (Notas 3.2 y 6)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 12)

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, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de

efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

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

3. Normas de Registro y Valoración

3.1 Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada de 3 años.

El gasto por amortización ha ascendido a 249 euros en 2022 (220 euros en 2021). Siendo la amortización acumulada de 469 euros al cierre del ejercicio 2022 (220 euros al cierre del ejercicio 2021). No existían elementos totalmente amortizados ni al cierre de 2022 ni al cierre de 2021.

3.2 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

  Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3.3 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.

3.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros la categoría enumerada a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3.5 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 23 de noviembre de 2020, 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 SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las 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, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamiente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de 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 dicho dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.6 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 de valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontado 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 resultado 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 la 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 asociadas.

3.7 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.

3.8 Moneda funcional y de presentación

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

3.9 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.

3.10 Distribución de dividendos

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

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

3.11 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).

3.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

3.13 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 pérdidas y ganancias.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. 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, Inbest Real Estate Management Partners, S.A., la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez.

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

Se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Teniendo en cuenta la situación acutal del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de sus participadas, es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de las sociedades participadas y por ende afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Instrumentos financieros

5.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (Nota 6) el efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	497.980	497.980	497.980	497.980
Total	**497.980**	**497.980**	**497.980**	**497.980**

	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado:				
- Clientes, empresas del grupo, y asociadas (Nota 15)	-	229.882	-	229.882
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	8.740	672	8.740	672
Total	**8.740**	**230.554**	**8.740**	**230.554**

	Pasivos financieros a coste amortizado corto plazo			
	Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Otros Acreedores	56.211	12.291	56.211	12.291
Total	**56.211**	**12.291**	**56.211**	**12.291**

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 clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2022:

	Activos financieros a coste amortizado					
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
- Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	-	-	-	-
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	8.740	-	-	-	497.980	506.720
	8.740	**-**	**-**	**-**	**497.980**	**506.720**

31 de diciembre de 2021:

	Activos financieros a coste amortizado					
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
- Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	229.882	-	-	-	-	229.882
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	672	-	-	-	497.980	498.652
	230.554	**-**	**-**	**-**	**497.980**	**728.534**

31 de diciembre de 2022:

	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
- Otros Acreedores	56.211	-	-	-	-	56.211
	56.211	**-**	**-**	**-**	**-**	**56.211**

31 de diciembre de 2021:

	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
- Otros Acreedores	12.291	-	-	-	-	12.291
	12.291	**-**	**-**	**-**	**-**	**12.291**

5.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31	15
Ratio de operaciones pagadas	31	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	118.094	231.638
Total pagos pendientes	-	7.978
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	99.181	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	84%	n/a
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	52	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	87%	n/a

6. Inversiones en el Patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2022	01.01.2022	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2022
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets II, S.L.	22.060.500	-	-	(2.312.200)	19.748.300
Primero H Activos, S.L.	-	75.589	-	(75.589)	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	-	75.589	-	-	75.589
Total	**22.060.500**	**151.178**	**-**	**(2.387.789)**	**19.823.889**

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. acordó en Junta General de Socios realizar una distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reserva de libre disposición (prima de emisión) por importe de 11.000.000 euros. De los cuales, corresponden a Inbest Prime VIII 2.312.200 euros.

Con fecha 14 de diciembre de 2021 la Sociedad Primero H Activos, S.L. realizó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 965.511 euros de capital. De los cuales, la Sociedad asume 75.589 participaciones, desembolsando un importe de 75.589 euros en concepto de capital. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 5 de abril de 2022.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, se firma un contrato de compraventa de las participaciones de la compañía Primero H Activos, S.L., a favor de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. El precio de la compraventa se establece en 75.589 euros, generándose un crédito a favor de la Sociedad con vencimiento el 30 de noviembre de 2022. Se elevó a escritura pública el acuerdo con fecha 29 de noviembre de 2022.

Con fecha 22 de diciembre de 2022 Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A., acordó en Junta General Extraordinaria de Accionistas la aprobación de una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 965.511 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 75.589 participaciones, desembolsando un importe de 75.589 euros por la compensación del crédito generado por la venta de las acciones de Primero H Activos, S.L. con fecha 8 de noviembre de 2022. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 3 de enero de 2023.

2021	01.01.2021	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	22.060.500	-	-	22.060.500
Total	**-**	**22.060.500**	**-**	**-**	**22.060.500**

Con fecha 29 de enero de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L, realizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos por importe de 20.980.000 euros, correspondiendo 4.196.000 euros al valor nominal y 16.784.000 euros a la prima de emisión, la cual fue suscrita y desembolsada por la Sociedad. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 17 de febrero de 2021.

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. realizó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 7.427.530 euros en su totalidad, correspondiendo 1.485.506 euros al valor nominal y 5.942.024 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asumió 216.100 participaciones, desembolsando un importe de 1.080.500 euros por la compensación del crédito firmado el 7 de mayo de 2021. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 10 de enero de 2022.

c) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 de la sociedad participada, son como sigue:

Ejercicio 2022	Patrimonio neto						
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 II, S.L.	20.992.888	72.959.554	(4.712.222)	(17.372.765)	(2.807.471)	19.748.300	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	1.373.591	-	(1.217)	-	(23.598)	75.589	-
						19.823.889	-

Ejercicio 2021	Patrimonio neto						
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 II, S.L.	20.992.888	83.959.554	(4.703.337)	(10.320.381)	(7.052.384)	22.060.500	-
						22.060.500	-

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro, y en su caso, se calcula tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a la información de mercado y a transacciones comparables.

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

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

2022				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	21,02%	-	21,02%	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	5,50%	-	5,50%	-

2021				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	21,02%	-	21,02%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

No se han producido operaciones significativas en la sociedad participada al 31 de diciembre de 2022.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31 de diciembre 2022	**31 de diciembre 2021**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	269.529	264.184
Total	**269.529**	**264.184**

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

8. Capital

a) Capital

Con fecha 28 de mayo de 2021, el hasta entonces Accionista Único acordó ampliar el capital social por un importe de 483.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 2.100.000 acciones ordinarias nominativas de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.617.000 euros, es decir, una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 2.100.000 euros, esto es, a 1 euro por acción. Esta ampliación de capital ha sido suscrita y desembolsada por varios accionistas, pasando así la Sociedad a tener Junta General de Accionistas. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de junio de 2021.

Con fecha 25 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 145.146 euros, tras dicha compensación, los resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad quedan reducidos a la cantidad de cero euros. Adicionalmente, se acuerda distribuir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.312.436 euros.

El desglose del capital y la prima de emisión a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2022	**A 31 de diciembre de 2021**
Capital escriturado	5.313.000	5.313.000
Prima de emisión	15.329.418	17.787.000
Total	**20.642.418**	**23.100.000**

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth de BME MTF Equity desde el día 3 de agosto de 2021. A 31 de diciembre de 2022, el valor de cotización es de 1 euro por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

Tal y como se indica anteriormente, con fecha 25 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda la compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores y la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	(100.000)	(100.000)
Ventas	2.500	2.500
Saldo 31 de diciembre de 2021	**(97.500)**	**(97.500)**
Adquisiciones	(2.600)	(2.600)
Ventas	40.100	40.100
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**(60.000)**	**(60.000)**

Durante el ejercicio 2022 se realizan adquisiciones de acciones por importe de 2.600 euros que equivalen a 2.600 acciones y ventas de acciones por importe de 40.100 euros que equivalen a 40.100 acciones propias. El valor nominal de todas las operaciones fue de 1 euro por acción.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad adquirió 100.000 acciones por valor de 1 euro cada una a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. Con fecha 3 de agosto de 2021 la sociedad vendió 2.500 acciones por valor de 1,01 euro cada una de ellas.

El valor nominal de las acciones en todas las compras y ventas durante el ejercicio 2022 ha sido de 1 euro por acción (el valor nominal de las acciones en las compras y ventas fue de 1 euro por acción durante el ejercicio 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 las personas jurídicas / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

			31.12.2022
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
AGPCH, S.A de C.V.	90,91%	-	90,91%
OTROS ACCIONISTAS	9,09%	-	9,09%
Total	**100%**	-	**100%**

			31.12.2021
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
AGPCH, S.A de C.V.	90,91%	-	90,91%
OTROS ACCIONISTAS	9,09%	-	9,09%
Total	**100%**		**100%**

9. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Otras reservas:		
- Reserva legal	20.411	-
- Reservas voluntarias	(10.247)	(9.762)
	10.164	**(9.762)**

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con la compra y venta de acciones propias llevadas a cabo en el ejercicio 2022. En el ejercicio 2021 la Sociedad registró los gastos relacionados con la emisión de acciones propias.

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 2022 hay dotados 20.411 euros en concepto de reserva legal (cero euros a 31 de diciembre de 2021).

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros	
	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(21.347)	204.115
	(21.347)	**204.115**
Aplicación		
Reserva legal	-	20.412
Distribución dividendos	-	183.703
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(21.347)	-
	(21.347)	**204.115**

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

11. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2022	2021
- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	65.987	189.985
Total	**65.987**	**189.985**

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2022	2021
Servicios profesionales independientes	(97.044)	(40.145)
Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales	-	5.663
Total	**(97.044)**	**(34.482)**

c) Resultado financiero:

	Euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
Por créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	9.959	48.832
Total	**9.959**	**48.832**

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:

2022	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			
Impuesto sobre Sociedades	-	(21.347)	**(21.347)**
Diferencias permanentes	-	(485)	**(485)**
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**(21.832)**
Cuota íntegra 0%	-	-	-
Total a pagar	-	-	-

2021	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	204.115	-	**204.115**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	(3.595)	-	**(3.595)**
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	200.520	-	**200.520**
Cuota íntegra 0%	-	-	-
Total a pagar	-	-	-

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En la fecha de cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Compañía no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio 2022 ni en 2021.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los Accionistas durante 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

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, al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, acreedora percepciones	13.827	11.936
Hacienda Pública, deudora por IVA	6.637	-
	20.464	**11.936**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	23
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	1.653
	-	**1.676**

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.

14. Consejo de Administración y Alta Dirección

Retribución del órgano de administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento. La Sociedad tiene contratada pólizas de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han 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 terminado el 31 de diciembre de 2022, al igual que durante el ejercicio 2021, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la sociedad gestora.

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.

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

	Euros	Euros
	2022	**2021**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	65.987	189.985
Total (Nota 11a)	**65.987**	**189.985**
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets II, S.L.	9.959	48.832
Total (Nota 11c)	**9.959**	**48.832**

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

b) Saldos con partes vinculadas

	Euros	Euros
	2022	**2021**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Inbest Prime Assets II, S.L. (1)	497.980	497.980
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**497.980**	**497.980**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inbest Prime Assets II, S.L. (1)	8.740	672
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.740**	**672**
Clientes empresas del grupo y asociadas		
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	229.882
Total Clientes empresas del grupo y asociadas	**-**	**229.882**

(1) El 7 de mayo de 2021 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 10.000.000 euros y con vencimiento el 31 de diciembre de 2028 cuyo importe puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2022, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 497.980 euros (31 de diciembre de 2021: 497.980 euros). El interés devengado y no pagado a 31 de diciembre de 2022 es de 8.740 euros (31 de diciembre de 2021: 672 euros).

16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

La Sociedad no ha generado reservas con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad tiene registradas reservas procedentes del ejercicio 2021 en el que se aplicó el régimen fiscal especial SOCIMI procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, por importe de 20.411 euros. No tiene reservas procedentes de rentas sujetas a otro tipo de gravamen.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Dividendo distribuido a cargo del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 por importe de 183.704 euros (Nota 10). Procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) En caso de distribución de dividendos 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 15% o del 19% o al tipo general.

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

El 25 de mayo de 2022 la Junta General de Accionista aprobó la distribución del dividendo del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 por importe de 183.704 euros (Nota 10).

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

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Inbest Prime Assets II, S.L.	2018	2018	29 de enero de 2021
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	2021	2021	22 de diciembre de 2022

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

La Sociedad computa dentro del 80% de activos aptos las siguientes participaciones:

Sociedad participada	Valor Participación (Euros)	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets II, S.L.	19.748.300	29 de enero de 2021
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	75.589	22 de diciembre de 2022
TOTAL	**19.823.889**	

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

La reserva legal a 31 de diciembre de 2022 asciende a es de 20.411 euros, procedente de los resultados del ejercicio 2021.

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 de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 9.600 euros (honorarios recibidos por Ernst & Young, S.L. en el ejercicio 2021: 9.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 5.946 euros (honorarios recibidos por Ernst & Young, S.L. en el ejercicio 2021: 5.000 euros).

19. Hechos posteriores a cierres

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 31 de diciembre de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Introducción

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

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción del Régimen SOCIMI en 2019, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 del negocio

A cierre del ejercicio 2022, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 0 euros y el importe de "Otros ingresos de explotación" de la Sociedad es de 65.987 euros. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 97.044 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 31.306 euros.

El resultado financiero presenta un resultado de 9.959 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 21.347 euros.

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 21,02% del capital social de la sociedad participada de Inbest Prime Assets II, S.L. y un 5,50% del capital social de la sociedad participada de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 19.748.300 euros y 75.589 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio Inbest Prime Assets II, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 3.982.070 euros. Por último, Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 0 euros.

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio Ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2022, ha obtenido liquidez principalmente por los dividendos recibidos de sus participadas.

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. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados (Nota 4).

Perspectivas para 2023

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las Sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2023.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022.

Instrumentos financieros

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cuenta con acciones propias por importe de 60.000 euros. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad contaba con acciones propias por importe de 97.500 euros.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 31 de diciembre de 2022.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 29 de marzo de 2023, 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 la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

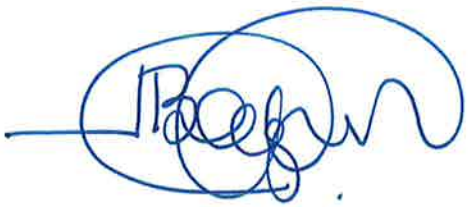
D. Ignacio Olascoaga Palacio

Presidente y Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 29 de marzo de 2023, 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 la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:



D. Javier Basagoiti Miranda

Consejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 29 de marzo de 2023, 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 la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

Dña. Delia Izquierdo Esteban

Consejera

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. con fecha 29 de marzo de 2023, 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 la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

Firmante:

D. Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente

Consejero