Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

Ernst & Young, S.L.
C/ 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 I INMUEBLES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 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.

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 estas, 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 de grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2024, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 44.456 miles de euros.

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, 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 encuentra recogida 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.
- 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, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- Revisión, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por la Dirección de la Sociedad para el análisis de la recuperabilidad de las participaciones, cubriendo la razonabilidad de las rentas y/o comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización del procedimiento de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- 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 2024, 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 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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.

2025 Núm. 01/25/08154
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
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)

4 de abril de 2025

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**45.437.976**	**45.437.976**
Instrumentos de patrimonio	6	44.455.976	44.455.976
Créditos a empresas	5	982.000	982.000
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**45.437.976**	**45.437.976**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**44.741**	**30.775**
Clientes, empresas del grupo y asociadas	5	14.520	7.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	30.221	23.515
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**5**	**39.511**	**23.338**
Créditos a empresas		39.511	23.338
Periodificaciones a corto plazo		**6.574**	**6.574**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**286.967**	**292.160**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**377.793**	**352.847**
TOTAL ACTIVO		**45.815.769**	**45.790.823**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
FONDOS PROPIOS		**45.706.956**	**45.782.205**
Capital	8	11.500.000	11.500.000
Prima de emisión	8	34.434.460	34.434.460
Reservas	9	(5.505)	(43.638)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(194.955)	(194.955)
Resultado del ejercicio	10	(27.044)	381.338
Dividendo a cuenta	10	-	(295.000)
TOTAL PATRIMONIO NETO		**45.706.956**	**45.782.205**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	87.100	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**87.100**	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**5**	**831**	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**20.882**	**8.618**
Otros acreedores	5	20.787	6.326
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	95	2.292
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**21.713**	**8.618**
TOTAL PASIVO		**108.813**	**8.618**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**45.815.769**	**45.790.823**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		**19.967**	**424.411**
Dividendos	6 y 11 a)	-	408.162
Ingresos por intereses	11 a)	19.967	16.249
Otros ingresos de explotación		**48.000**	**48.000**
Otros ingresos de gestión corriente	11b)	48.000	48.000
Otros gastos de explotación		**(93.986)**	**(91.073)**
Servicios exteriores	11c)	(93.986)	(91.073)
Amortización del inmovilizado	3.1	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(26.019)**	**381.338**
Gastos financieros		**(1.025)**	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.025)	-
RESULTADO FINANCIERO	11d)	**(1.025)**	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(27.044)**	**381.338**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(27.044)**	**381.338**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**10**	**(27.044)**	**381.338**
Gastos por ampliaciones de capital y otros	8	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(27.044)**	**381.338**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 8)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2023	**11.500.000**	**34.434.460**	**(90.058)**	**(194.955)**	**(375.000)**	**464.204**	**45.738.651**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**381.338**	**381.338**
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	**80.000**	**(417.784)**	**(337.784)**
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(295.000)	-	(295.000)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	375.000	(417.784)	(42.784)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	**46.420**	-	-	**(46.420)**	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	46.420	-	-	(46.420)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**11.500.000**	**34.434.460**	**(43.638)**	**(194.955)**	**(295.000)**	**381.338**	**45.782.205**
Saldo a 1 de enero de 2024	**11.500.000**	**34.434.460**	**(43.638)**	**(194.955)**	**(295.000)**	**381.338**	**45.782.205**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**(27.044)**	**(27.044)**
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	**295.000**	**(343.205)**	**(48.205)**
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	295.000	(343.205)	(48.205)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	**38.133**	-	-	**(38.133)**	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	38.133	-	-	(38.133)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**11.500.000**	**34.434.460**	**(5.505)**	**(194.955)**	-	**(27.044)**	**45.706.956**

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUALTERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(44.088)**	**365.931**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(27.044)**	**381.338**
Ajustes al resultado:		**(18.942)**	**(424.411)**
Ingresos por dividendos	6 y 11 a)	-	(408.162)
Ingresos por intereses	11 a)	(19.967)	(16.249)
Gastos financieros	11 d)	1.025	-
Cambios en el capital corriente		**1.898**	**(15.407)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(10.172)	(2.750)
- Otros activos corrientes		-	(13.162)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		12.070	505
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-**	**424.411**
- Cobros de intereses		-	16.249
- Cobros por dividendos	6	-	408.162
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**-**	**(382.000)**
Pagos por inversiones		**-**	**(382.000)**
- Empresas del Grupo y asociadas	6	-	(382.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**38.895**	**(337.789)**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**87.100**	**(5)**
Emisión:		**87.100**	**-**
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		87.100	-
Devolución y amortización de:		**-**	**(5)**
- Deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(5)
Pagos por dividendos		**(48.205)**	**(337.784)**
- Dividendos		(48.205)	(337.784)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**(5.193)**	**(353.858)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	292.160	646.018
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	286.967	292.160

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. Información general

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-87491403, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 12 de febrero de 2016, número trescientos ochenta de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 34.604, folio 21, hoja M-622.533, inscripción 1ª, bajo la denominación Inbest Corpfin Capital, S.A. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Velázquez, número 86D, Madrid.

Tras constituirse la Sociedad el 12 de febrero de 2016 bajo la denominación Inbest Corpfin Capital, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Prime I Inmuebles, S.A. con fecha 19 de septiembre de 2017. Posteriormente, la misma pasó a denominarse Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. con fecha 9 de abril de 2019.

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente MAB) con fecha 9 de julio de 2019.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 29 de septiembre de 2017 a la Agencia Estatal de la 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.

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 I Inmuebles SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre 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 de naturaleza urbana 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 consolidadas 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 durante un periodo de 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 durante un periodo de 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 9 de julio de 2019, 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 2024 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 el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos 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 igual o 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% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas 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 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 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración 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, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo.

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, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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 2024, 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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 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, 12 y 16)

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

La información contenida en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, 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 2024, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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 0 euros en 2024 (0 euros en 2023). Los elementos se encuentran totalmente amortizados, siendo la amoritización acumulada de 655 euros al cierre del ejercicio 2024 (655 euros al cierre del ejercicio 2023).

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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 estidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a u tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el aríticulo 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.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses – devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

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 resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino minorando el valor contable de la inversión.

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 o por el Consejo de Administración 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 el Consejo de Administración de la Sociedad y 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 en inversiones. 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 de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es inexistente dado que la Sociedad no cuenta con exposición a deuda con tipo de interés variable.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo 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 podría afectar 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. Análisis de 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), es el siguiente:

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	982.000	982.000	982.000	982.000
Total	**982.000**	**982.000**	**982.000**	**982.000**

	Euros			
	Activos financieros coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	39.511	23.338	39.511	23.338
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	14.520	7.260	14.520	7.260
Total	**54.031**	**30.598**	**54.031**	**30.598**

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	87.100	-	87.100	-
Total	**87.100**	**-**	**87.100**	**-**

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	831	-	831	-
- Otros Acreedores	20.787	6.326	20.787	6.326
Total	**21.618**	**6.326**	**21.618**	**6.326**

5.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2024	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	39.511	-	-	982.000	-	1.021.511
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	14.520	-	-	-	-	14.520
	54.031	**-**	**-**	**982.000**	**-**	**1.036.031**

31 de diciembre de 2023	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	23.338	-	-	-	982.000	1.005.338
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	7.260	-	-	-	-	7.260
	30.598	**-**	**-**	**-**	**982.000**	**1.012.598**

31 de diciembre de 2024:	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	831	-	-	87.100	-	87.931
- Otros Acreedores	20.787	-	-	-	-	20.787
	21.618	**-**	**-**	**87.100**	**-**	**108.718**

31 de diciembre de 2023:	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Otros Acreedores	6.326	-	-	-	-	6.326
	6.326	**-**	**-**	**-**	**-**	**6.326**

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 y la Ley18/2022, es el siguiente:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	23
Ratio de operaciones pagadas	29	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	42	76

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	97.363	105.900
Total pagos pendientes	8.362	561
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	86.364	97.039
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	89%	92%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	43	49
Porcentaje sobre el total de facturas	75%	89%

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

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio 2024 y 2023 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2024	Euros				
	01.01.2024	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2024
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	25.625.635	-	-	-	25.625.635
Inbest Prime Assets II, S.L.	18.666.728	-	-	-	18.666.728
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	163.613	-	-	-	163.613
Total	**44.455.976**	-	-	-	**44.455.976**

En el ejercicio 2024 no se han experimentado movimientos en los instrumentos de patrimonio.

2023	Euros				
	01.01.2023	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2023
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets, S.L.	25.625.635	-	-	-	25.625.635
Inbest Prime Assets II, S.L.	18.666.728	-	-	-	18.666.728
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	163.613	-	-	-	163.613
Total	**44.455.976**	-	-	-	**44.455.976**

En el ejercicio 2023 no se experimentaron movimientos en los instrumentos de patrimonio.

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de las participadas, son como sigue:

	Euros						
Ejercicio 2024 **Sociedad**	**Capital**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Resultado del ejercicio**	**Valor en libros de la participación**	**Dividendos/ Recibidos**
Inbest Prime Assets, S.L.	22.784.316	82.451.248	(6.417.193)	(7.136.590)	(3.020.111)	25.625.635	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	20.992.888	72.959.554	(4.712.222)	(23.851.011)	(2.441.197)	18.666.728	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	5.000.000	-	(9.228)	(78.798)	(22.285)	163.613	-
						44.455.976	-

Euros							
Ejercicio 2023 **Sociedad**	**Capital**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Resultado del ejercicio**	**Valor en libros de la participación**	**Dividendos/ Recibidos**
Inbest Prime Assets, S.L.	22.784.316	82.451.248	(6.417.193)	-	(7.136.590)	25.625.635	408.162
Inbest Prime Assets II, S.L.	20.992.888	72.959.554	(4.712.222)	(20.180.237)	(3.670.774)	18.666.728	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	1.423.591	-	(8.338)	(22.483)	(56.315)	163.613	-
						44.455.976	**408.162**

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, o el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes de tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuenta.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 los Administradores de la Sociedad consideran que no existe deterioro en el valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa ni 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 2024 y 2023 es el siguiente:

2024				**Fracción de capital**		**Derechos votos**	
Nombre	**Domicilio**	**Forma jurídica**	**Actividad**	**Directo %**	**Indirecto %**	**Directo %**	**Indirecto %**
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	23,61%	-	23,61%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	19,87%	-	19,87%	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	3,27%	-	3,27%	-

2023				**Fracción de capital**		**Derechos votos**	
Nombre	**Domicilio**	**Forma jurídica**	**Actividad**	**Directo %**	**Indirecto %**	**Directo %**	**Indirecto %**
Inbest Prime Assets, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	23,61%	-	23,61%	-
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	19,87%	-	19,87%	-
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	11,49%	-	11,49%	-

Las sociedades participadas, Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L. no cotizan en Bolsa. Por su parte, Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. fue admitida a cotización en Portfolio Stock Exchange el 19 de septiembre de 2023.

No se han producido operaciones significativas en las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2024.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	286.967	292.160
Total	**286.967**	**292.160**

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 diciembre de 2023.

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el capital está compuesto por 50.000.000 acciones de 0,23 euros valor nominal.

El desglose del capital y la prima de emisión a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Capital escriturado	11.500.000	11.500.000
Prima de emisión	34.434.460	34.434.460
Total	**45.934.460**	**45.934.460**

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth de BME MTF Equity (antiguo MAB) desde el día 9 de julio de 2019. A 31 de diciembre de 2024, el valor de cotización es de 1,10 euros por acción (1,10 euros por acción a 31 de diciembre de 2023).

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

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

	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2022	**193.562**	**194.955**
Adquisiciones	-	-
Ventas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**193.562**	**194.955**
Adquisiciones	-	-
Ventas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**193.562**	**194.955**

Ni durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023, se han realizado compras ni ventas de acciones propias.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

			31.12.2024
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	10,08%	-	10,08%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	10,00%	-	10,00%
TAGOWIND S.C.R., S.A.	10,00%	-	10,00%
JOMAR E HIJOS, S.L.	10,00%	-	10,00%
FERRER Y ROSSI S.L.	10,00%	-	10,00%
CANTABRICO STRATEGIES, S.L.	8,00%	-	8,00%
CERRO DE LOS GAMOS, S.L.	5,50%	-	5,50%
LOS GADUARES, S.L.	5,00%	-	5,00%
USO FERRERAS VALORES, S.L.	5,00%	-	5,00%
FIDA, S.L.U.	5,00%	-	5,00%
COBLILAC, S.L.	5,00%	-	5,00%
CORPORACIÓN FINANCIERA GUDALMAR, S.L.	5,00%	-	5,00%
OTROS ACCIONISTAS	11,42%	-	11,42%
Total	**100%**	-	**100%**

			31.12.2023
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	10,08%	-	10,08%
FINMASER DIVERSIFICACION, S.L.	10,00%	-	10,00%
TAGOWIND S.C.R., S.A.	10,00%	-	10,00%
JOMAR E HIJOS, S.L.	10,00%	-	10,00%
FERRER Y ROSSI S.L.	10,00%	-	10,00%
CANTABRICO STRATEGIES, S.L.	8,00%	-	8,00%
CERRO DE LOS GAMOS, S.L.	5,50%	-	5,50%
LOS GADUARES, S.L.	5,00%	-	5,00%
USO FERRERAS VALORES, S.L.	5,00%	-	5,00%
FIDA, S.L.U.	5,00%	-	5,00%
COBLILAC, S.L.	5,00%	-	5,00%
CORPORACIÓN FINANCIERA GUDALMAR, S.L.	5,00%	-	5,00%
OTROS ACCIONISTAS	11,42%	-	11,42%
Total	**100%**		**100%**

9. Reservas

	Euros	
	2024	2023
Otras reservas:		
- Reserva legal	84.553	46.420
- Reservas voluntarias	(90.058)	(90.058)
	(5.505)	**(43.638)**

La Sociedad tiene registrado en reservas voluntarias principalmente los gastos relativos a protocolización de documentos registrales.

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 2024 hay dotada reserva legal por importe de 84.553 euros (46.420 euros a 31 de diciembre de 2023).

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros
	2024
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(27.044)
	(27.044)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(27.044)
	(27.044)

La distribución de resultados correspondiente al ejercicio 2023, que ascendió a 381.338 euros, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 18 de junio de 2024, repartiendo un importe de 38.134 euros a reserva legal y 343.204 euros a dividendos.

Limitaciones para la distribución de dividendos

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).

Dividendo a cuenta

El 29 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de 295.000 euros. Este dividendo se repartió

y se desembolsó en la proporción de capital que los accionistas han desembolsado, previa acreditación de la titularidad de las acciones de su propiedad con anterioridad al 31 de mayo de 2023. El resultado del ejercicio 2023 ha compensado la distribución de dicho dividendo.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

	Euros	
	2024	**2023**
- Ingresos por dividendos (Nota 15 a)	-	408.162
Ingresos por intereses		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15 a)	19.967	16.249
Total	**19.967**	**424.411**

b) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2024	**2023**
- Otros ingresos de gestión corriente (Nota 15 a)	48.000	48.000
Total	**48.000**	**48.000**

c) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2024	**2023**
- Servicios exteriores	(93.986)	(91.073)
Total	**(93.986)**	**(91.073)**

d) Resultado financiero:

	Euros	
	2024	**2023**
Gasto financiero:		
- Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 a)	(1.025)	-
Total	**(1.025)**	**-**

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:

2024	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(27.044)	**(27.044)**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**(27.044)**
Cuota íntegra 0%			-
Total a pagar			-

2023	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	381.338	-	**381.338**
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**381.338**
Cuota íntegra 0%			-
Total a pagar			-

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la base imponible se calcula partiendo del resultado contable del ejercicio, más los gastos derivados de la protocolización de documentos registrales de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre de los ejercicios 2024 y 2023, 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 Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio.

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. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2024, no ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2023.

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 transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Por lo tanto, al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

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 2024 y 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	30.221	23.515
	30.221	**23.515**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(95)	(2.292)
	(95)	**(2.292)**

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 a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 contratadas 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 han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, al igual que durante el ejercicio 2023, no se han concedido 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.

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	
	2024	**2023**
Importe Neto de la Cifra de Negocios		
Ingresos por dividendos		
Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 11 a)	-	408.162
	-	**408.162**
Ingresos por intereses		
Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 11 a)	-	9.191
Inbest Prime Assets II, S.L. (Nota 11 a)	19.967	7.058
	19.967	**16.249**
Otros ingresos de gestión corriente		
Inbest Prime Assets, S.L.	24.000	24.000
Inbest Prime Assets II, S.L.	24.000	24.000
	48.000	**48.000**
Gastos financieros		
Inbest Prime Assets, S.L. (Nota 11 d)	1.025	-
	1.025	**-**

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

b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 están analizados a continuación:

	Euros	
	2024	2023
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	-	-
Inbest Prime Assets II, S.L. (2)	982.000	982.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	**982.000**	**982.000**
Inversiones y Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	13.376	13.376
Inbest Prime Assets II, S.L. (2)	26.135	9.962
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	**39.511**	**23.338**
Clientes, empresas del grupo y asociadas		
Inbest Prime Assets, S.L.	7.260	7.260
Inbest Prime Assets II, S.L.	7.260	-
Total clientes, empresas del grupo y asociadas	**14.520**	**7.260**
Total créditos y cuentas a cobrar	**1.036.031**	**1.012.598**

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. El importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2024 no hay saldo dispuesto en relación a dicho crédito (31 de diciembre de 2023: no hay saldo dispuesto en relación a dicho crédito) El importe de interés devengado y pendiente de cobro al cierre del ejercicio de es 13.376 euros (31 de diciembre de 2023: 13.376 euros).

(2) El 25 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028. El importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2024, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 982.000 euros (31 de diciembre 2023: 982.000 euros). El importe del interés de vengado y pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2024 es de 26.135 euros (31 de diciembre de 2023: 9.962 euros).

	Euros	
	30 de junio de 2024 (*)	31 de diciembre de 2023
Deudas con empresas del grupo a largo plazo		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	87.100	-
Total Deudas con empresas del grupo a largo plazo	**87.100**	-
Cuentas corrientes acreedoras		
Inbest Prime Assets, S.L. (1)	831	-
Total cuentas corrientes acreedoras	**831**	-
Total Deuda a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**87.931**	-

(1) El 2 de agosto de 2018 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets, S.L. un préstamo por importe de hasta 10.000.000 de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2028 cuyo importe dispuesto puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2024, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 87.100 euros (31 de diciembre de 2023: 0 euros). El

importe de los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 es de 831 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de, 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 ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

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 anteriores 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 de los ejercicios 2023 y 2024 en los que se aplicó el régimen fiscal especial SOCIMI procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, por importe de 84.553 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 la Ley SOCIMI, 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.

   - La Sociedad distribuyó dividendo con cargo a resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 417.784 euros. El dividendo procedía de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

   - La Sociedad distribuyó dividendo con cargo a resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 343.205 euros. El dividendo 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.

   - En la Junta General de Accionistas de 23 de mayo de 2023, se aprobó la distribución del dividendo por el resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 417.784 euros

   - En la Junta General de Accionistas de 18 de junio de 2024, se ha aprobado la distribución del dividendo por el resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 343.205 euros.

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.

   La Sociedad no dispone de inmuebles en arrendamiento, si bien sus activos aptos a efectos del régimen SOCIMI lo componen las participaciones en las siguientes entidades a las que se refiere el artículo 2.1.c) y del artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009:

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Inbest Prime Assets, S.L.	2017	2018	23 de octubre de 2017
Inbest Prime Assets II, S.L.	2018	2018	20 de marzo de 2019
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 a las que se refiere el artículo 2.1.c) y del artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009:

Sociedad participada	Valor Participación (Euros)	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets, S.L.	25.625.635	23 de octubre de 2017
Inbes Prime Assets II, S.L.	18.666.728	20 de marzo de 2019
Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.	163.613	22 de diciembre de 2022
TOTAL	**44.455.976**	

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 Sociedad no ha dispuesto de reservas procedentes de ejercicios en los que haya tributado bajo el régimen SOCIMI durante este ejercicio.

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 2024 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 10.050 euros (honorarios recibidos por Ernst & Young, S.L. en el ejercicio 2023: 9.900 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio 2024 por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 7.062 euros (honorarios recibidos por Ernst & Young, S.L. en el ejercicio 2023: 6.940 euros).

19. Hechos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 31 de diciembre de 2024.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Introducción

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

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al 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 2024, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 19.967 euros y el importe de "Otros ingresos de explotación" de la Sociedad es de 48.000 euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 93.986 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 26.019 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 1.025 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 27.044 euros.

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

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 23,61% del capital social de la sociedad participada Inbest Prime Assets, S.L. y de un 19,87% del capital social de la sociedad participada Inbest Prime Assets II, S.L. También tiene una inversión que representa un 3,27% del capital social de la sociedad participada 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 25.625.635 euros, 18.666.728 euros y 163.613 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio Inbest Prime Assets, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 6.685.061 euros, procedente de las rentas que pagan los inquilinos. A su vez, Inbest Prime Assets II, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 5.864.259 euros, procedente de las rentas que pagan los inquilinos. Por último, Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 1.560 euros, dado que dicha participada, a su vez, concentra su inversión en la tenencia del 100% del capital social de su sociedad participada Primero H Activos, S.L. cuyo Importe Neto de la Cifra de Negocios al 31 de diciembre de 2024 asciende a 75.788 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 2024 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2024, 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. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados (Nota 4).

Perspectivas para 2025

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las Sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2025.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2024.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2024, 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 2024.

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 2024.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con acciones propias por importe de 194.955 euros. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad contaba con acciones propias por importe de 194.955 euros.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 31 de diciembre de 2024.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos, Doña Ana Granado Lapuente, como Secretaria del Consejo de Administración de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A., certifica que las cuentas anuales adjuntas (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo e Informe de gestión) correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración.

Todos los miembros del Consejo de Administración han asistido personalmente o debidamente representados a la reunión del Consejo de Administración celebrado mediante videoconferencia el 25 de marzo de 2025.

Los miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

- Javier Basagoiti Miranda (Presidente)
- MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L. (representada por Juan José Álvarez García, consejero)
- FINMASER DIVERSIFICACION, S.L. (representada por Ana Pérez Durá, consejera)
- LOS GADUARES, S.L. (representada por Alexis Masaveu Mora-Figueroa, consejero)
- USÓ FERRERA VALORES, S.L. (representada por Ignacio Segarra Salas, consejero)
- MARFECO E HIJOS, S.L. (representada por Enrique Martinavarro Ferres, consejero)
- JOMAR E HIJOS, S.L. (representada por Luis Martinavarro Lloret, consejero)
- Ejaz Ahmed Hashmi (consejero)

Dada la comparecencia telemática de los miembros del Consejo de Administración, no habiendo tenido la oportunidad de firmar físicamente las cuentas anuales, confirmo y certifico tanto la identidad de los consejeros asistentes de forma telemática como la conformidad unánime de todos los consejeros con los estados financieros.

Las cuentas anuales constan de 34 páginas numeradas de la 1 a la 34 y visadas por mí en señal de identificación.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 25 de marzo de 2025

ANA GRANADO LAPUENTE
Secretaria no Consejera