

**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO (DIAM) AL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS  
ACCIONES DE INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A.**



**INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS  
PRIME II SOCIMI, S.A.**

Junio 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) al segmento de negociación BME SCALEUP de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”), de la sociedad Inbest GPF Multi-Asset Class Prime II SOCIMI, S.A. (“**Inbest GPF II**” o la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2023, de 4 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2023 de BME Scaleup**”), designándose a Deloitte Auditores, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023, de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores de sociedades cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Documento**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

Deloitte Auditores, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el segmento de negociación de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup,

## **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Inbest GPF II cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento, exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Inbest GPF II ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.



## ÍNDICE

GLOSARIO	7
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO	9
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	9
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	9
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.	9
1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.	10
1.4.1 Estrategia	22
1.4.2 Ventajas competitivas	23
1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	24
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.	27
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	36
1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	37
1.9. Información financiera	37
1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	37
1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	52
1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.	52
1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se	

incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.	52
1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	52
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.	52
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas:	57
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	57
1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	57
1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales) así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.	58
1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	61
1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	61
1.13.5 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento	62
1.13.6 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	62
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	62
1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	62

1.16. Declaración sobre el capital circulante	63
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	63
1.18. Factores de riesgo	63
1.18.1. Riesgos operativos y de valoración	63
1.18.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	70
1.18.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario	71
1.18.4. Riesgos ligados a las acciones	72
1.18.5. Riesgos fiscales	73
1.18.6. Otros riesgos	74
<b>2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES</b>	<b>75</b>
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	75
2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	75
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	75
2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	76
2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.	76
2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.	76
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	78
<b>3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS</b>	<b>79</b>
<b>4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES</b>	<b>80</b>
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	80
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	80
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	80
<b>5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL</b>	<b>82</b>

ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI	83
ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST GPF II DE LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	84
ANEXO III: CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2023, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN	85
ANEXO IV: INFORMES DE VALORACIÓN DE ACTIVOS	86
ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD	87

## GLOSARIO

BME Scaleup	Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Circular 1/2023	Circular 1/2023, de 4 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Circular 4/2023	Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Circular 6/2023	Circular 6/2023, de 4 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores
Contrato de gestión	Contratos suscrito entre la Gestora y los vehículos de inversión para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de los vehículos de inversión y de sus inversiones y desinversiones.
Coste de adquisición	Coste de adquisición del Contrato de Gestión: significa el coste de adquisición de una inversión, incluyendo, sin carácter limitativo, a efectos aclaratorios, cualquier gasto relacionado con dicha adquisición, impuestos, tasas, obras de adecuación, Capex, asesores, obtención de licencias, etc.
Documento	El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity..
Distribuciones	Cualquier distribución (bruta de cualquier retención o ingreso a cuenta) que los vehículos de inversión efectúen, incluyendo, expresamente, reparto de resultados, reservas, prima de emisión, aportaciones de sus Socios, reducción de capital y recompra de acciones
Emisor/ Inbest GPF II	INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A.
ESG	Estas siglas responden en inglés, a las palabras Enviromental, Social y Governance, que hacen referencia a los factores que convierten a una compañía en sostenible a través de su compromiso ambiental, social y de buen gobierno.
Flagship	Tienda insignia de un operador. Se caracterizan por ser espacios muy grandes y estar situados en las calles más emblemáticas de una ciudad.
Gestora	INBEST GPF REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.L.
Iberclear	Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.
Inbest GPF I	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME I SOCIMI, S.A.
Inbest GPF III	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME III SOCIMI, S.A.
Inbest GPF IV	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME IV SOCIMI, S.A.

Inbest GPF V	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME V SOCIMI, S.A.
Inbest GPF VI	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A.
Inbest GPF VII	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A.
Inbest GPF VIII	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VIII SOCIMI, S.A.
Ley de Sociedades de Capital	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
Ley SOCIMIs	Ley 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
Mercado	Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Vehículo de Inversión	Inbest GPF Sevilla, S.L, Inbest GPF Córdoba, S.L Inbest GPF V21 Retail, S.L Inbest GPF V21 Residencial, S.L Inbest GPF Aranjuez, S.L. Inbest GPF PC2, S.L.
Zona Prime	Zona más exclusiva, solicitada y cotizada en una determinada área geográfica

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023.

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 30 de junio y 31 de diciembre de 2022 y al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023 de INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., domiciliada en calle Raimundo Fernandez Villaverde, 65, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 9364, Folio 68, Hoja 3, y Pagina Nº 87690-1 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0530. Dichas cuentas anuales se adjuntan como Anexo II del presente Documento.

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de todos los Vehículos de Inversión han sido auditadas también por Ernst & Young, S.L, mismo auditor de cuentas que Inbest GPF II. Dichas cuentas anuales se adjuntan como Anexo III del presente Documento.

El Accionista Único constituido en Junta General con fecha 13 de julio de 2022 nombró a Ernst & Young, S.L. auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024.

### **1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.**

INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-10874642, constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación Inbest GPF Multi-Asset Class PRIME II, S.A. con carácter unipersonal mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 30 de junio de 2022, bajo número 1.435 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 8 de julio de 2022 Tomo 43.804, Folio 10, Hoja M-773.022, Inscripción 1ª.

Con fecha 6 de julio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad, solicitó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Con fecha 26 de julio de 2022 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero. Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 26 de julio de 2022. Dicha solicitud se adjunta como Anexo I del presente Documento.

Con fecha 8 de abril de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó cambiar su denominación social actual por la de INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 18 de abril de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo número 810 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de mayo de 2024 Tomo 0, Folio 0, Hoja M-773022, Inscripción 13.

El domicilio social actual está situado en la calle Velázquez, número 86D, 1ª planta, modulo sur, Madrid (España) y es titular del N.I.F. número A-10874642 e identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 9598009ZB835V4P9TQ82.

La denominación comercial de la Sociedad es “Inbest GPF II SOCIMI”.

La página web del emisor es la siguiente: [www.inbestgpfii.com](http://www.inbestgpfii.com)

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

*“Artículo 2. Objeto social*

*La Sociedad tendrá por objeto:*

*a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820).*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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 SOCIMI 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 11/2009, de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 Inversiones de Institución Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento”*

**1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.**

INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-10874642, constituida por tiempo indefinido, el día 30 de junio de 2022.



Con posterioridad se han realizado 11 ampliaciones de capital, las últimas 3 ampliaciones de capital han servido para fijar el precio de referencia en la cotización (Véase apartado 1.5 de este Documento).

El negocio de Inbest GPF II se basa en la tenencia de participaciones de sociedades cuyo negocio se basa en la compra, gestión y venta de inmuebles de naturaleza urbana, concretamente de activos situados en las zonas prime de las principales ciudades españolas. Estas inversiones se pueden realizar de forma directa o indirecta, a través de vehículos de inversión.

La comprensión adecuada del negocio de Inbest GPF II pasa por entender cómo es el origen de la Sociedad y las interrelaciones que le unen con otras sociedades y los vehículos de inversión que de forma directa o indirecta participan en todo o en parte del proceso de inversión.

### Promotor de la SOCIMI

En primer lugar, se hace constar que el promotor generador de todo el proyecto es INBEST GPF REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.L. (la Gestora) La Gestora promueve entre sus distintos clientes y contactos la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario de forma conjunta y aprovechando las oportunidades de inversión que, bajo sus criterios, se dan en el segmento de activos prime a la vez que se optimiza el desarrollo de su plan de negocio gracias a las oportunidades que ofrecen las SOCIMIs.

La estructuración de estas inversiones se lleva a cabo mediante la constitución de una serie de SOCIMIs, entre las que se encuentra Inbest GPF II, agrupándose bajo el accionariado de cada una de las SOCIMIs distintos inversores que participan de dicha oportunidad aportando fondos a través de las distintas ampliaciones del capital social y que son la vía para implementar el plan de negocio previsto.

### Constitución de los vehículos de inversión

La Sociedad participada por los inversores tiene participación en varias sociedades: Inbest GPF Sevilla S.L. (constituida el 30 de junio de 2022), Inbest GPF Córdoba S.L. (constituida el 30 de junio de 2022), Inbest GPF V21 Retail, S.L. (constituida el 6 de julio de 2022), Inbest GPF V21 Residencial S.L. (constituida el 6 de julio de 2022), Inbest GPF Aranjuez S.L. (constituida el 25 de abril de 2023) e Inbest GPF PC2 S.L. (constituida el 28 de febrero de 2017) que actúan como los vehículos de inversión que adquieren activos inmobiliarios. Cada uno de los activos inmobiliarios que se adquirieran será propiedad de un vehículo de inversión. En el apartado 1.6.1 de este Documento se describen los activos propiedad de los vehículos de inversión.

Inbest GPF II queda entonces como una sociedad principalmente tenedora de participaciones sociales o acciones en una serie de vehículos de inversión, si bien ostenta la capacidad de invertir indirectamente en activos en aquellos supuestos en los que se decida por parte de los órganos designados al efecto no coinvertir con el resto de SOCIMIs inversoras, tal y como se describe a continuación. De este modo, en el supuesto en que se produjera una oportunidad de inversión en la que Inbest GPF II no estuviera interesado, el resto de SOCIMIs inversoras crearían un nuevo vehículo de inversión a través del cual se realizaría la operación.

Inbest GPF Sevilla S.L., Inbest GPF Córdoba S.L., Inbest GPF V21 Retail, S.L., Inbest GPF V21 Residencial S.L., Inbest GPF Aranjuez S.L. e Inbest GPF PC2 S.L. actúan como vehículos finales a través de los cuales se compran, gestionan y venden los inmuebles. Estos vehículos de inversión se encuadran dentro de la presente estructura de inversión aplicando el artículo 3, punto 1c de la Ley 11/2009, en donde se establece que el Objeto Social de las SOCIMIs tendrán como objeto principal: “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 SOCIMI 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 esta Ley. Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b). Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley”.*

Es decir, Inbest GPF Sevilla S.L., Inbest GPF Córdoba S.L., Inbest GPF V21 Retail, S.L., Inbest GPF V21 Residencial S.L., Inbest GPF Aranjuez S.L. e Inbest GPF PC2 S.L. (i) estarán obligadas estatutariamente a repartir al menos el 80% de los resultados vía dividendos a sus socios, (ii) tributan al cero por ciento en el Impuesto de Sociedades en el supuesto de que se reparta la totalidad del beneficio generado y (iii) se dedican exclusivamente a comprar, gestionar y vender los inmuebles según los acuerdos de gestión establecidos.

#### Entrada como socio de Inbest GPF II en los vehículos de inversión

A continuación se detallan los porcentajes de participación a fecha actual de cada una de las SOCIMIs de primer nivel en los vehículos de inversión:

Socios	% sobre Inbest GPF Sevilla	% sobre Inbest GPF Córdoba	% sobre Inbest GPF V21 Retail	% sobre Inbest GPF V21 Residencial	% sobre Inbest GPF Aranjuez	% sobre Inbest GPF PC2
Inbest GPF I	10,00%	10,00%	10,00%	7,43%	8,33%	8,33%
Inbest GPF II	20,00%	20,00%	20,00%	19,47%	16,67%	16,67%
Inbest GPF III	11,67%	11,67%	11,67%	7,43%	8,33%	8,33%
Inbest GPF IV	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	41,67%	41,67%
Inbest GPF V	10,00%	10,00%	10,00%	7,43%	8,33%	8,33%
Inbest GPF VI	-	-	-	-	8,33%	8,33%
Inbest GPF VII	-	-	-	10,80%	-	-
Inbest GPF VIII	8,33%	8,33%	8,33%	7,43%	8,33%	8,33%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Entre todas las SOCIMIs inversoras está previsto captar fondos por un importe aproximado de 280 millones de euros. A la fecha de este documento los compromisos totales alcanzados ascienden a 275 millones de euros. En el caso de Inbest GPF II, los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de la Sociedad, ascienden a la cantidad de 28,90 millones de euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 15,79 millones de euros que suponen el 54,64% de lo comprometido.

Se estima que una vez se complete la captación de fondos, los porcentajes de participación de cada SOCIMI inversora sobre los mencionados vehículos de inversión serán los siguientes:

<b>Socios</b>	<b>Inbest GPF Sevilla</b>	<b>Inbest GPF Córdoba</b>	<b>Inbest GPF V21 Retail</b>	<b>Inbest GPF V21 Residencial</b>	<b>Inbest GPF Aranjuez</b>	<b>Inbest GPF PC2</b>
Inbest GPF I	9,09%	9,09%	9,09%	8,10%	9,09%	9,09%
Inbest GPF II	18,18%	18,18%	18,18%	16,21%	18,18%	18,18%
Inbest GPF III	9,09%	9,09%	9,09%	8,10%	9,09%	9,09%
Inbest GPF IV	36,37%	36,37%	36,37%	32,42%	36,37%	36,37%
Inbest GPF V	9,09%	9,09%	9,09%	8,10%	9,09%	9,09%
Inbest GPF VI	9,09%	9,09%	9,09%	8,10%	9,09%	9,09%
Inbest GPF VII	-	-	-	10,87%	-	-
Inbest GPF VIII	9,09%	9,09%	9,09%	8,10%	9,09%	9,09%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Así pues, tras su incorporación a BME Scaleup, la estructura actualmente establecida y los activos adquiridos, los ingresos de Inbest GPF II serán principalmente los correspondientes a los dividendos que repartan los diferentes vehículos de inversión en el futuro, tal y como está recogido estatutariamente y regulado por la propia ley de SOCIMI.

#### Acuerdos de Co-Inversión entre las SOCIMIs inversoras y los inversores

Con fecha 20 de diciembre de 2023 Inbest GPF II firmó mediante contrato diversos acuerdos de Co-Inversión con Inbest GPF I, III, IV, V, VI y VIII y con la gestora y cada vehículo de inversión.

La finalidad de los Contratos de Co-inversión es establecer las condiciones con arreglo a las cuales los accionistas de las SOCIMIs inversoras realizarán la inversión en Inbest GPF Sevilla S.L., Inbest GPF Córdoba S.L., Inbest GPF V21 Retail, S.L., Inbest GPF V21 Residencial S.L., Inbest GPF Aranjuez S.L. e Inbest GPF PC2 S.L.

En los mencionados contratos se regulan: a) el régimen de aportaciones a Inbest GPF I, II, III, IV, V, VI y VIII (b) el régimen de inversiones y desinversiones en los vehículos de inversión ; (c) la regulación de la gestión y administración de los vehículos de inversión ; (d) el régimen de funcionamiento interno de los distintos órganos de los vehículos de inversión; (e) el régimen de transmisibilidad de las participaciones representativas del capital social de los vehículos de inversión; y (f) la regulación de la distribución de los resultados de los vehículos de inversión. Inbest GPF II cuenta con un Comité de Inversión que sirve como órgano colegiado a los efectos de aprobar o rechazar las propuestas de inversión y con un Consejo de Administración al que habrá que someter en última instancia las mencionadas propuestas de inversión presentadas por la Gestora y pre-aprobadas por el Comité de Inversión con la intención de que las lleve a cabo finalmente un vehículo de inversión.

El Comité de Inversión de Inbest GPF II se constituye como uno de los pilares básicos de la SOCIMI, junto con la Gestora, ya que su labor es velar por el efectivo cumplimiento del plan de negocio previsto mediante la validación de las operaciones de inversión, arrendamiento, financiación, etc., que le proponga la Gestora una vez se determine que estas cumplen con los criterios estimados. Son miembros del Comité de Inversión aquellos accionistas que cuenten con al menos un 5% del capital social de Inbest GPF II y un representante de la Gestora.

Actualmente, los miembros del Comité de Inversión son:

<b>Miembros del Comité de Inversión</b>
Francisco Javier Basagoiti Miranda
Ana Granado Lapuente
Carmen Martínez Sampedro
Emig, Enric Martí Investments Group, S.L.
Finmaser Diversificación, S.L.
Ferrer y Rossi, S.L
Corp. Finan. Guadalmar

Francisco Javier Basagoiti Miranda actúa en el Comité de Inversión como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y representante de la Gestora.

#### Acuerdos de cesión de la Gestión y Administración a la Gestora

Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Gestora firmó sendos Contratos de Gestión con Inbest GPF Sevilla S.L. e Inbest GPF Córdoba S.L., respectivamente.

Con fecha 1 de febrero de 2023, la Gestora firmó sendos Contratos de Gestión con Inbest GPF V21 Retail, S.L. e Inbest GPF V21 Residencial S.L., respectivamente.

Con fecha 20 de octubre de 2023, la Gestora firmó el Contrato de Gestión con Inbest GPF Aranjuez S.L.

Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Gestora firmó el Contrato de Gestión con Inbest GPF PC 2, S.L.

La relación entre los diferentes vehículos de inversión y la Gestora tiene carácter mercantil y se configura como una relación de gestión y asistencia técnica entre empresas independientes, en virtud de la cual todas las operaciones realizadas por la Gestora, al amparo de lo establecido en ese contrato, se realizarán por cuenta y en nombre de los vehículos de inversión.

La Gestora dispone de los recursos humanos y los medios técnicos suficientes para realizar las funciones y las responsabilidades de inversión y gestión que la SOCIMI inversora necesita. A través del mencionado Contrato de Gestión, los vehículos de inversión delegan en la Gestora, entre otras y como principales funciones, las de:

- a. dirección y administración del vehículo de inversión y sus inversiones
- b. identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos.
- c. gestión de todo el patrimonio del vehículo de inversión y sus inversiones
- d. la formalización de contratos de préstamo con entidades financieras o con los propios accionistas
- e. ejecución de los proyectos de inversión y desinversión del vehículo de inversión y sus inversiones
- f. liquidación de las inversiones y ejecución de las operaciones propias de la liquidación del vehículo de inversión y de las sociedades participadas y distribución del haber resultante entre sus accionistas

- g. gestión de las relaciones del vehículo de inversión con los accionistas, con las sociedades participadas
- h. gestión de las relaciones de la Sociedad con las sociedades participadas y en particular con los co-inversores que en las distintas inversiones participen directamente como accionistas de la sociedad participada.
- i. coordinación de la valoración de las Inversiones en caso de ser necesario, gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión del vehículo de inversión y de las sociedades participadas
- j. control de gestión de riesgos y activos y de cumplimiento de la normativa aplicable.
- k. supervisión del cumplimiento de las obligaciones legales y formales que les correspondan.
- l. establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con el vehículo de inversión y sus inversiones
- m. la determinación del momento de liquidación o venta del vehículo de inversión o de la transmisión de los activos en su conjunto.

Por lo tanto, se debe entender que, la rentabilidad y la viabilidad de los vehículos de inversión y, por ende, de las SOCIMI inversora, vendrá delimitada

- (i) por la capacidad de la Gestora de ofrecer alternativas de inversión
- (ii) por las decisiones adoptadas por el Comité de Inversión de cada SOCIMI inversora y sus Órganos de Administración; y
- (iii) por la capacidad de la Gestora de optimización de recursos en la gestión de los activos que le ha sido encomendada en virtud del Contrato de Gestión firmado

En relación a los mencionados Contratos de Gestión es necesario indicar las siguientes características:

➤ Duración:

Las comisiones derivadas del Contrato de Gestión son calculadas desde la fecha de Cierre Inicial (30 de junio de 2022) en el caso de la Comisión de Inversión y desde la fecha del contrato de arras o del contrato de compraventa de los activos en el caso de la Comisión de Gestión, esto es, 28 de julio de 2022 para Inbest GPF Sevilla e Inbest GPF Córdoba, 23 de marzo de 2023 para Inbest GPF V21 Retail, S.L. e Inbest GPF V21 Residencial S.L., 30 de noviembre de 2023 para Inbest GPF Aranjuez S.L. y 11 de diciembre de 2023 para Inbest GPF PC2 S.L.) y finalizarán en el momento en que se disuelvan y liquiden los vehículos de inversión, salvo resolución previa de mutuo acuerdo entre las Partes (los vehículos de inversión o la Gestora). A estos efectos, los vehículos de inversión se han constituido con duración indefinida, si bien, es intención de los promotores que haya una desinversión / rotación de las inversiones en un plazo de ocho (8) años, a contar desde la Fecha de Cierre Inicial. Este periodo de rotación podrá aumentarse en dos (2) periodos sucesivos de un (1) año cada uno, hasta un máximo de 10 años

Adicionalmente, la Gestora podrá resolver el Contrato de Gestión en el supuesto de que: (i) los accionistas de la SOCIMI inversora dejen de controlar, directa o indirectamente, al menos más del cincuenta (50) por ciento de los vehículos de inversión; o (ii) algún accionista de las SOCIMIs inversoras controle al menos más de un cincuenta (50) por ciento de las SOCIMIs inversoras. En estos supuestos, la Gestora tendrá derecho a percibir de los vehículos de inversión

o de sus sociedades participadas (en caso de existir) una indemnización equivalente al importe que debiera haber percibido de las mismas en concepto de Comisión de Gestión y Comisión de Inversión durante doce (12) meses, tomando como base de cálculo a dichos efectos el volumen de inversión bajo gestión en el momento de cese (véase más adelante el detalle de las comisiones del Contrato de Gestión).

➤ **Exclusividad:**

Durante el Periodo de Inversión (véase definición incluida en el apartado “Aspectos relativos a la política de inversión establecidos en los Contratos de Gestión” que sigue a continuación), la Gestora no podrá prestar servicios de asesoramiento relacionados con la inversión en operaciones de valor añadido en activos en ubicaciones prime de similares características a los que tiene previsto adquirir para la Sociedad, debiendo proponer todas las operaciones en este sector a la misma. No obstante lo anterior, el equipo gestor estará autorizado a prestar dichos servicios de asesoramiento a cualesquiera de las entidades del grupo o conglomerado (Inbest Real Estate Management Partners, S.A. o Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.) al que actualmente presta sus servicios. Sin perjuicio de lo anterior, la Gestora no estará sujeta a otras obligaciones de exclusividad en relación con la promoción, el asesoramiento o la gestión de otras sociedades de inversión inmobiliaria con políticas de inversión distintas a la anterior, pudiendo la Gestora, sus empleados o sus afiliadas promover, asesorar o gestionar sociedades de inversión inmobiliaria (o de otra naturaleza) pudiendo retener cualquier ingreso o beneficio en este sentido, siempre y cuando la Gestora siga prestando sus servicios con diligencia a los vehículos de inversión.

➤ **Penalización:**

Con el objeto de minimizar los riesgos derivados de externalizar las funciones de gestión del vehículo de inversión, los propios contratos de gestión suscritos establecen una serie de cláusulas de cese que permiten la cancelación automática de los contratos y el cese de la Gestora en el caso de que alguna de las siguientes situaciones pudiera llegar a producirse:

- un cambio en el accionariado de la misma que pudiera afectar a las responsabilidades asumidas,
- el incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones de gestión y administración delegadas,
- la declaración concursal o la propia disolución o desaparición de la Gestora,
- un cambio en el equipo ejecutivo que toman las decisiones y gestionan las inversiones, y
- negligencia u otro tipo de incumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad por parte de la Gestora.

Así pues, tal y como establecen los contratos de gestión, la Gestora podrá ser cesada en los siguientes supuestos:

- cese con causa: La Gestora cesará en el caso de adoptarse un acuerdo ordinario de accionistas, directamente derivado de un supuesto de causa (entendiéndose por causa, entre otros, (i) cualquier incumplimiento sustancial y reiterado de las obligaciones establecidas en los contratos de gestión; o (ii) declaración concursal de la Gestora, (iii)

negligencia grave o mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora o sus consejeros o accionistas, siempre y cuando así hubiese sido reconocido por la Sociedad Gestora o sancionado por Tribunal de Justicia o corte de arbitraje, y (iv) condena penal firme de la Sociedad Gestora o sus consejeros, accionistas, por los delitos de robo, extorsión, estafa, apropiación indebida, o delitos derivados de la violación de normativa del mercado de valores, excepto en el caso de que la Sociedad Gestora hubiera procedido al cese o despido del consejero o directivo condenado en firme por los anteriores delitos, o la Junta General de la Sociedad (que deberá ser notificada en un plazo no superior a tres días hábiles desde que la Sociedad Gestora conociere los hechos descritos con anterioridad) hubiera resultado mediante Acuerdo Extraordinario de Socios que, a la vista de las circunstancias del caso concreto, no fuese necesario llevar a cabo dicho cese o despido).

Aspectos relativos a la política de inversiones establecidos en los Contratos de Gestión:

Los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de Inbest GPF II, ascienden a la cantidad de 28,90 millones de euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 15,79 millones de euros que suponen el 54,64% de lo comprometido.

En los Contratos de Gestión suscritos se establece que “*será la Gestora la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición, arrendamiento y enajenación de activos por parte de la Sociedad o de las Sociedades Participadas*”; no obstante, se recoge que deberá ser el Comité de Inversiones de cada uno de los socios de los vehículos de inversión el que deberá aprobar y someter al acuerdo del Órgano de Administración de los Socios la citada inversión, para su autorización.

En relación con las desinversiones, los Contratos de Gestión establecen que la Gestora tendrá entre sus funciones la determinación del momento y las circunstancias óptimas para llevar a cabo la desinversión de los activos e informará sobre dicha intención de desinvertir al Comité de Inversión. Una vez analizada la operación de desinversión, la Sociedad Gestora presentará la propuesta de desinversión al Comité de Inversión que incluirá los aspectos principales de la transacción para su autorización. Posteriormente, se informará al Órgano de Administración de los Socios de la citada Desinversión, y una vez recabada su aprobación, la Sociedad Gestora emprenderá las actuaciones que resulten necesarias para materializar la Desinversión en los términos previstos en el Contrato de Gestión.

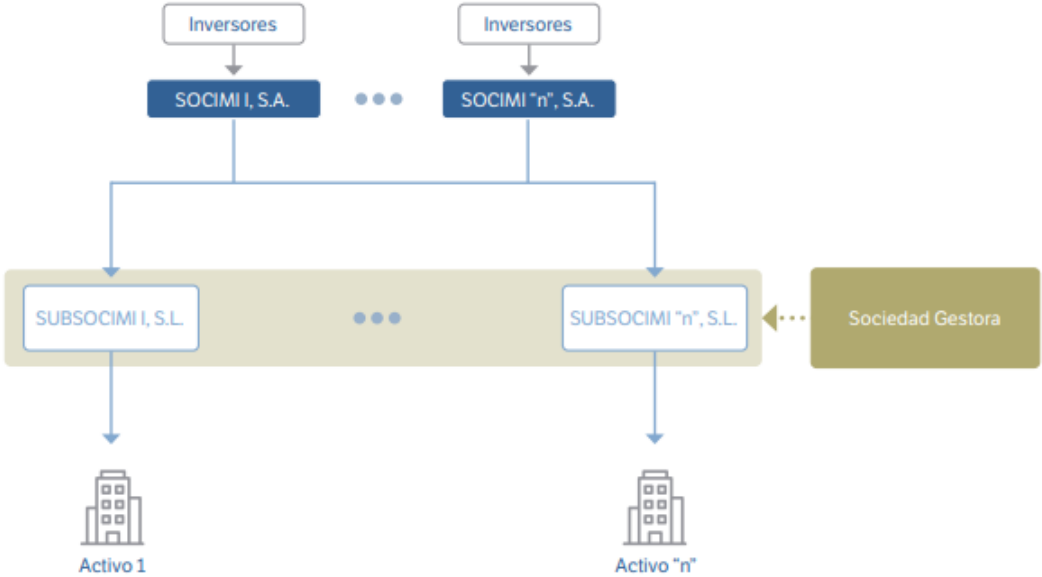
Finalmente, se establece que, salvo autorización de los Comités de Inversión de los Socios, la financiación media de los vehículos de inversión no superará, una vez superado el “Período de Inversión”, el 65% calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones. Para las operaciones realizadas ya se ha obtenido la pertinente autorización tanto de los Comités de Inversión como de los Órganos de Administración.

El Período Inversión (el “Período de Inversión”) comenzará en la fecha del Cierre Inicial y concluirá en la primera de las siguientes fechas:

- el tercer (3er) aniversario del Cierre Final.
- la fecha en que se hayan desembolsado todos los Compromisos de Inversión y no queden pendientes Compromisos no Desembolsados, o

De acuerdo al contrato de gestión formalizado la Fecha de Cierre Final será la fecha en la que se hayan obtenido los compromisos de inversión objetivo o 36 meses desde el Cierre Inicial con independencia de los compromisos finalmente obtenidos.

A modo resumen, en el siguiente cuadro se observa, la estructura de las distintas partes intervinientes en el modelo de negocio global de las SOCIMIs inversoras, el vehículo de inversión y la Gestora:



La Gestora deberá contar en todo momento con los medios humanos y materiales necesarios para desarrollar las funciones encomendadas con arreglo a los más altos estándares de calidad. Los principales recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones son:

- **D. Francisco Javier Basagoiti Miranda** - Socio, Presidente y CEO.
- **Dña. Ana Granado Lapuente** – Socia Directora

El perfil profesional de estas personas se detalla en el apartado 1.13.2.1 de este Documento.

Comisiones a percibir por la Gestora en el ejercicio de sus funciones

Se describen a continuación los distintos tipos de comisiones a los que tiene derecho la Gestora en función del Contrato de Gestión firmado con los vehículos de inversión. De cara a facilitar el entendimiento del cálculo de estas comisiones se expone un ejemplo numérico tras la descripción de la comisión a título meramente ilustrativo. Las premisas utilizadas en el ejemplo elaborado son las siguientes:

Fecha inicial:	2023
Período de inversión (3 años):	2025
Compromiso total de inversión:	50.000.000 euros
Financiación:	50.000.000 euros
Coste adquisición activo:	100.000.000 euros
Precio venta activo año 2026:	160.000.000 euros
Plusvalía del activo (momento de la venta):	60.000.000 euros
Retorno preferente (TIR Pre C.E > 7%)	7,00%



### **Hipótesis asumidas:**

CAPEX	0 euros.
El 100% de las inversiones se realizan desde el principio del año 1.	
Ingresos anuales por rentas	2.500.000 euros
La amortización de la financiación	100% Bullet
El tipo de interés	0%.

### ***Comisión de estructuración***

La Gestora percibirá por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión de estructuración equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición de la compraventa del activo de cada inversión efectuada. La comisión de estructuración será desembolsada por el vehículo de inversión, se calculará en el momento de realización de la inversión y se ajustará una vez concluya el desarrollo del proyecto en el supuesto de que el Coste de Adquisición finalmente sea diferente a lo inicialmente estimado.

El volumen total estimado de inversión en activos inmobiliarios asciende a 500 millones de euros.

Ejemplo:

De acuerdo con las premisas expuestas, el coste del activo sería 100.000.000 euros, luego esta comisión sería:  $0,25\% \times 100.000.000 = 250.000$  euros.

### ***Comisión de inversión***

La Gestora percibirá una retribución por los servicios prestados durante el Período de Inversión, equivalente al 1,25% anual calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Los compromisos totales de inversión objetivo a los que se comprometerán en diferentes cantidades los accionistas de Inbest GPF II, ascienden a la cantidad de 50 millones euros.

El contrato de gestión establece lo siguiente: *“se computarán como base para el cálculo de la Comisión de Inversión los Compromisos de Inversión suscritos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial como si hubieran sido suscritos en la fecha de Cierre Inicial, debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Inversión”*.

Ejemplo:

De acuerdo con las premisas expuestas, el compromiso total de inversión ascendería a 50.000.000 euros. Dado que es una comisión anual que se percibe durante el Periodo de Inversión (de 2023 a 2025 en el ejemplo), el montante total de esta comisión sería:

Año 2023 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

Año 2024 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

Año 2025 = 50.000.000 euros x 1,25% = 625.000 euros

### ***Comisión de gestión***

En función de los servicios contratados, la Gestora percibirá del vehículo de inversión como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, una Comisión de Gestión igual al 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones efectuadas por los Socios del vehículo

de inversión o por el propio vehículo de inversión menos el Coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertida y a las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de las Inversiones. El cálculo de la Comisión de Gestión se realizará tomando como base importes provisionales, de modo que al inicio de cada semestre se realizarán los ajustes correspondientes sobre la base utilizada para el cálculo del semestre anterior. La comisión de gestión se devengará desde la formalización del correspondiente contrato de arras o del contrato privado de compraventa vinculado a cada inversión.

Se entenderá por Coste de Adquisición el coste de adquisición de una inversión, incluyendo, sin carácter limitativo, a efectos aclaratorios, cualquier gasto relacionado con dicha adquisición, impuestos, tasas, obras de adecuación, CAPEX, asesores, obtención de licencias, etc.

### *Ejemplo*

De acuerdo con las premisas expuestas, el activo se vendería en el ejercicio 2026. Dado que es una comisión equivalente al 1,25% anual del Coste de Adquisición de las Inversiones durante el periodo de gestión, el montante total de esta comisión sería:

Año 2023 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2024 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2025 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

Año 2026 = 100.000.000 euros x 1,25% = 1.250.000 euros

### *Comisión de éxito*

Será un importe equivalente al 20% de los beneficios globales (véase ejemplo a continuación) de los vehículos de inversión (que no tendrán en cuenta la propia comisión de éxito a efectos de determinación de las pérdidas), siempre y cuando se hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados y el “Retorno Preferente”.

El “Retorno Preferente” equivale a un interés del 7% anual (compuesto anualmente y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe del Compromiso de Inversión desembolsado en cada momento y no reembolsado previamente a los Accionistas en concepto de distribuciones (excluyendo, a efectos de calcular el retorno preferente, los importes satisfechos en concepto de comisión de éxito).

## Ejemplo

Cifras en euros	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	31/12/2026	
<b>Cálculo del Hurdle</b>					
Inversión	(100.000.000)	-	-	-	
Ingresos por renta	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	
Comisiones de estructuración, inversión y gestión	(2.125.000)	(1.875.000)	(1.875.000)	(1.250.000)	
Precio de venta para obtener TIR 7%	-	-	-	160.000.000	
Financiación obtenida	50.000.000	-	-	-	
Amortización de dicha financiación	-	-	-	(50.000.000)	
Interés	-	-	-	-	
<b>Cash flow del vehículo</b>	<b>(49.625.000)</b>	<b>625.000</b>	<b>625.000</b>	<b>111.250.000</b>	
Comisión de éxito				(12.575.000)	
<b>Cash Flow para el inversor</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.300.000</b>	
	<b>01/01/2023</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>01/01/2025</b>	<b>31/12/2026</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>					
Ingresos por renta	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	<b>10.000.000</b>
Comisiones de estructuración, inversión y gestión	(2.125.000)	(1.875.000)	(1.875.000)	(1.250.000)	<b>(7.125.000)</b>
Plusvalía del activo (momento de la venta)				60.000.000	<b>60.000.000</b>
Precio de compra	(100.000.000)				
Precio de venta				160.000.000	
Intereses	-	-	-	-	-
<b>Beneficio global</b>	<b>375.000</b>	<b>625.000</b>	<b>625.000</b>	<b>61.250.000</b>	<b>62.875.000</b>
<b>Cálculo de la comisión de éxito</b>					
Beneficio global					62.875.000
Comisión de éxito (20%)					20%
Comisión de éxito (euros)					12.575.000

### Otras remuneraciones

En los acuerdos de Gestión entre la Gestora y los vehículos de inversión se establece que la Gestora tendrá derecho a percibir de los vehículos de inversión hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

La liquidez obtenida por los vehículos de inversión con ocasión de las desinversiones, de la actividad de dicho vehículo o por la percepción de intereses o dividendos u otros ingresos procedentes de las inversiones (las "Distribuciones") se distribuirán en el siguiente orden de prelación (las "Reglas de Prelación"):

- En primer lugar, se distribuirá a las SOCIMIs inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIs inversoras, hasta que hayan recibido un importe igual a los Compromisos de Inversión desembolsados por cada accionista.

- En segundo lugar, se distribuirá a las SOCIMIs inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIs inversoras, hasta que hayan recibido un importe equivalente al Retorno Preferente.
- En tercer lugar, se distribuirá a las SOCIMIs inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIs inversoras, a prorrata de su participación, un 20% de las Distribuciones (véase Glosario de definiciones al inicio de este Documento) y un 80% a la Gestora en concepto de Comisión de Éxito hasta que la Gestora haya recibido un importe equivalente al 20% de los Beneficios Globales.
- En cuarto lugar, se distribuirá a las SOCIMIs inversoras y acto seguido a los accionistas de las SOCIMIs inversoras, a prorrata de su participación, un 80% de las Distribuciones y un 20% a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito

A fecha del presente Documento, las comisiones devengadas por la Gestora, derivadas de los Contratos de Gestión firmados con los vehículos de inversión son las siguientes (importes sin I.V.A.):

<b>Comisiones (cifras en euros)</b>	<b>Inbest GPF Sevilla</b>	<b>Inbest GPF Córdoba</b>	<b>Inbest GPF V21 Retail</b>	<b>Inbest GPF V21 Residencial</b>	<b>Inbest GPF Aranjuez</b>	<b>Inbest GPF PC2</b>
Comisión de estructuración 2022	75.250	45.348	-	-	-	-
Comisión de inversión 2022	2.884	-	-	-	-	-
Comisión de gestión 2022	169.200	131.066	-	-	-	-
Comisión estructuración 2023	-	-	101.713	143.551	42.686	128.409
Comisión de inversión 2023	970.955	558.299	1.262.242	1.747.719	219.493	239.768
Comisión de gestión 2023	410.026	298.787	591.470	556.506	18.127	35.180
Comisión de gestión 2024	200.538	148.773	252.193	355.927	105.837	318.383
Comisión de inversión 2024	-	85.096	-	161.712	680.794	729.408
Otras remuneraciones 2023	45.638	33.750	-	-	-	-

A este respecto, es necesario considerar que de las comisiones devengadas por el Contrato de Gestión sólo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias la “comisión de gestión” y la “comisión de éxito” (esta última aún no devengada), mientras que el resto de las comisiones (“comisión de estructuración” y “comisión de inversión”) se registran en balance.

#### 1.4.1 Estrategia

La Sociedad ha sido constituida con el fin de invertir, principalmente a través de sus vehículos de inversión en activos prime situados en las principales ciudades de España.

Las SOCIMIs inversoras tienen como objetivo captar fondos por 280 millones de euros para alcanzar un volumen de inversión aproximado de 500 millones de euros en un plazo de 3 años desde la adquisición de los activos. Con el apalancamiento a largo plazo del vehículo de inversión se intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas, valorando también, en su caso, la posibilidad de utilizar instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

#### Compromiso con ESG (Environmental, Social and Governance)

La Sociedad tiene un fuerte compromiso con las políticas de ESG, creando valor a través del impacto positivo con todos sus grupos de interés. La creación de valor se sustentará a través de tres ejes principales, el medioambiental, el social y el de buen Gobierno.

En relación con el impacto medioambiental, y en consonancia con las mejores prácticas de mercado de las SOCIMIs y REITS profesionalizados, tiene previsto conseguir un plan de certificaciones verdes que sea más apropiado (BREEAM, LEED, WELL, etc) para sus activos objetivo a implementar durante la vida de los mismos. Además, dentro de esta estrategia, se establece como política un criterio de selección de inquilinos de primer nivel, para la colaboración en la obtención de la mejor calificación medioambiental posible en cada activo. Adicionalmente, la Sociedad tiene como objetivo la obtención de un rating de sostenibilidad corporativa.

En relación con la faceta social, se tiene previsto realizar una aportación a Primero H SOCIMI, la primera SOCIMI social creada en España para ayudar a reducir el número de personas sin hogar.

Por último, destacar en cuanto a la política de buen Gobierno, que se va a implantar un sistema de cumplimiento normativo que incluya entre otros:

- Un manual de cumplimiento.
- Una política de identificación, prevención y gestión de riesgos.
- Un código ético.
- Nombramiento de un Órgano de Cumplimiento encargado del seguimiento y mejora continua del sistema.
- Formación a empleados y Órganos de Administración de los vehículos de inversión y la sociedad gestora.
- El establecimiento de un canal de denuncias.

#### *1.4.2 Ventajas competitivas*

Los factores claves del éxito de la Sociedad, corresponden entre otros:

- Activos emblemáticos ubicados en España convirtiéndose en uno de los players de referencia en el segmento de activos prime y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido (“value added”) ya que son valores muy seguros, cuya exposición a las crisis cíclicas de la economía o el consumo en general es más limitada.
- Estrategia de gestión y comercialización activa basada en contratos de arrendamiento a largo plazo con operadores de primer nivel a fin de garantizar altos niveles de ocupación, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido (retorno objetivo establecido entre el 12% y el 15% del compromiso de inversión).
- La Gestora cuenta con un equipo con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, especializado en la estructuración de operaciones “value added”, lo que les permite detectar las mejores oportunidades de inversión y maximizar la creación de valor en los inmuebles en gestión. Tienen una trayectoria de más de 30 años, con 400 inversores privados e institucionales y más de 2.000 millones de euros de activos bajo gestión. Adicionalmente, tienen una experiencia de más de 7 años de inversión de capital privado en real estate que demuestra la capacidad para invertir y gestionar activos inmobiliarios.
- La contratación de la Gestora facilita a la Sociedad el acceso y la habilidad para aprovechar oportunidades de inversión que cumplan con la política de inversión de la Sociedad, proporcionando, por lo tanto, ventajas competitivas sobre otros potenciales inversores y

gestores inmobiliarios. Además, la Sociedad considera que el marcado conocimiento y reputación de la Gestora en estructuración de vehículos de inversión, joint ventures, SOCIMIs (19 vehículos de inversión creados) y el mercado inmobiliario permitirán a la Sociedad capitalizar las oportunidades que puedan presentarse.

- Por último, cabe destacar que el equipo de la Gestora está altamente especializado en generar retornos atractivos en contextos desafiantes (crisis de 2008, Covid 19, etc) a través de transacciones complejas (fusiones, adquisiciones, etc).

### **1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.**

A la fecha de este documento y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no presentaba deuda financiera con entidades de crédito, para desarrollar sus inversiones desde su constitución ha realizado diversas ampliaciones de capital. Las últimas ampliaciones que han servido para fijar el precio de referencia para el inicio de la cotización se detallan a continuación:

- La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 21 de noviembre de 2023 aprobó un aumento de capital por importe total de SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS (622.500) euros, por compensación de créditos, mediante la emisión de SEISCIENTAS VEINTIDOS MIL QUINIENTAS (622.500) nuevas acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión, esto es, un precio de emisión de 1 euro por acción y aprobó un aumento de capital por importe total de DOS MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (2.445.000) euros, por aportación dineraria, mediante la emisión de DOS MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO MIL (2.445.000) nuevas acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión, esto es, un precio de emisión de 1 euro por acción. Dichos acuerdos fueron elevados a público el 21 de noviembre de 2023, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo número 2.286 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de marzo de 2024 tomo 43804, folio 19, hoja M-773022, inscripción 10. En dichas ampliaciones no entraron nuevos accionistas.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 10 de enero de 2024 aprobó un aumento de capital por importe total de TRESCIENTOS SESENTA MIL EUROS (360.000) euros, por aportación dineraria, mediante la emisión de TRESCIENTAS SESENTA MIL (360.000) nuevas acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión, esto es, un precio de emisión de 1 euro por acción. Dicho acuerdo fue elevado a público el 17 de enero de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, bajo número 64 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de marzo de 2024 tomo 46553, folio 22, hoja M-773022, inscripción 11. En dicha ampliación entraron 4 nuevos accionistas.

No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de varios vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 31 de diciembre de 2023 en sus vehículos de inversión.

#### Inbest GPF Sevilla:

Con fecha 28 de julio de 2022, Inbest GPF Sevilla suscribió con BBVA un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio

ubicada en la Plaza del Duque de la Victoria, número 5 de Sevilla. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,60%. Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha acordado la novación del préstamo hipotecario suscrito con BBVA, S.A. para incrementar el importe financiado en 7.420.000 euros hasta un importe total de 19.020.000 euros.

El préstamo con BBVA de Inbest GPF Sevilla está sujeto a las siguientes cláusulas de cumplimiento de ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): a partir del periodo de medición comenzando el 1 de enero de 2024, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x.
- Loan To Value (LTV): entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con la última valoración disponible del inmueble objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 65% para toda la vida del contrato a partir del 30 de junio de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF Sevilla ha cumplido el ratio LTV.

#### Inbest GPF Córdoba:

Con fecha 28 de julio de 2022, Inbest GPF Córdoba suscribió con BBVA un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio ubicado en Calle Jesus Maria 5,7 y 9 de Córdoba. La financiación se divide en dos tramos, uno por importe de 7.680.000 euros destinado a financiar parcialmente el precio de adquisición del inmueble, y otro tramo por importe de 3.809.190 euros destinado a financiar los pagos de las obligaciones de IVA derivadas de la compraventa. Este tramo fue amortizado con fecha 3 de febrero de 2023. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,60%.

El préstamo con BBVA de Inbest GPF Córdoba está sujeto a las siguientes cláusulas de cumplimiento de ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): A partir del periodo de medición comenzando el 1 de enero de 2025, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,20x.
- Loan To Value (LTV): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con la última valoración disponible del inmueble objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 65% para toda la vida del contrato a partir del 30 de junio de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF Córdoba ha cumplido el ratio LTV.

Adicionalmente, cabe destacar que las necesidades de financiación futuras de dicho vehículo de inversión para el desarrollo de las obras de mejora del activo y su puesta en funcionamiento para su arrendamiento ascienden 8 millones de euros, que se esperan obtener mediante financiación bancaria.

#### Inbest GPF V21 Retail:

Con fecha 27 de abril de 2023, Inbest GPF V21 Retail suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria, destinado a la adquisición del edificio ubicado en Calle Velázquez número 21 de Madrid. La financiación se divide en dos tramos, uno por importe de 20.000.000 de euros destinado a financiar parcialmente el precio de adquisición del inmueble con vencimiento el 27 de octubre de 2025, y otro

tramo por importe de 7.770.000 euros destinado a financiar los pagos de las obligaciones de IVA derivadas de la compraventa cuyo vencimiento se estableció el 27 de abril de 2024. A la fecha de este Documento, se había amortizado la totalidad de la financiación del tramo de IVA, al haber recibido la devolución del IVA por parte de la Administración Pública. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,68%. El 30 de enero de 2024 Inbest GPF V21 Retail vendió a Inbest GPF V21 Residencial, dos fincas registrales y un tercio de la superficie de otra finca registral que corresponden en total a 1.247 m<sup>2</sup> por un importe de catorce millones seiscientos treinta y tres mil ciento ochenta y cinco (14.633.185) euros, traspasando, como parte del precio nueve millones cuatrocientos ochenta y siete mil ochocientos veintinueve (9.487.829) euros asociados al préstamo bancario, ascendiendo a fecha actual el importe pendiente de la deuda con garantía hipotecaria a 10.512.171 euros.

El préstamo con Caixabank de Inbest GPF V21 Retail está sujeto a la siguiente cláusula de cumplimiento de ratio que es de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Loan To Value (LTV): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con la última valoración disponible del inmueble objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 55% para toda la vida del contrato a partir del 31 de diciembre de 2023, primer ejercicio de cumplimiento.

Al 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF V21 Retail ha cumplido el ratio LTV.

Adicionalmente, cabe destacar que las necesidades de financiación futuras de dicho vehículo de inversión para el desarrollo de las obras de mejora del activo y su puesta en funcionamiento para su arrendamiento ascienden a 3 millones de euros, que se obtendrán mediante la aportación de sus socios.

#### Inbest GPF V21 Residencial:

Con fecha 27 de abril de 2023, Inbest GPF V21 Residencial suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria, destinado a la adquisición del edificio ubicado en Calle Velázquez número 21 de Madrid. La financiación se divide en dos tramos, uno por importe de 15.000.000 de euros destinado a financiar parcialmente el precio de adquisición del inmueble con vencimiento el 27 de octubre de 2025, y otro tramo por importe de 8.715.000 euros destinado a financiar los pagos de las obligaciones de IVA derivadas de la compraventa con vencimiento el 27 de abril de 2024. A la fecha de este Documento, se había amortizado la totalidad de la financiación del tramo de IVA, al haber recibido la devolución del IVA por parte de la Administración Pública. El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,68%. El 30 de enero de 2024 Inbest GPF V21 Retail vendió a Inbest GPF V21 Residencial, dos fincas registrales y un tercio de la superficie de otra finca registral que corresponden en total a 1.247 m<sup>2</sup> por un importe de catorce millones seiscientos treinta y tres mil ciento ochenta y cinco (14.633.185) euros, traspasando, como parte del precio, nueve millones cuatrocientos ochenta y siete mil ochocientos veintinueve (9.487.829) euros asociados al préstamo bancario, ascendiendo a fecha actual el importe pendiente de la deuda con garantía hipotecaria a 24.487.829 euros. Dicha operación lleva consigo un IVA asociado financiado a través de una póliza de IVA por importe de tres millones setenta y dos mil novecientos sesenta y nueve (3.072.969) euros.

El préstamo con Caixabank de Inbest GPF V21 Residencial está sujeto a la siguiente cláusula de cumplimiento de ratio que es de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Loan To Value (LTV): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con la última valoración disponible del inmueble objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 50% para toda la vida del contrato a partir del 31 de diciembre de 2023, primer ejercicio de cumplimiento.



Al 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF V21 Residencial ha cumplido el ratio LTV.

Adicionalmente, cabe destacar que las necesidades de financiación futuras de dicho vehículo de inversión para el desarrollo de las obras de mejora del activo y su puesta en funcionamiento para su arrendamiento ascienden 25 millones de euros, que se esperan obtener mediante financiación bancaria.

#### Inbest GPF Aranjuez:

El vehículo de inversión no tiene deuda con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024.

Adicionalmente, cabe destacar que las necesidades de financiación futuras previstas de dicho vehículo de inversión para la finalización de las obras del activo y su puesta en funcionamiento para su arrendamiento ascienden a 17 millones de euros, que se financiarán con deuda financiera.

#### Inbest GPF PC 2:

Con fecha 25 de febrero de 2022, Inbest GPF PC2 suscribió con Caixabank un préstamo por importe de 26.000.000 de euros con garantía hipotecaria con vencimiento a 10 años desde la fecha de su firma, es decir el 25 de febrero de 2032. El préstamo devenga un tipo de interés fijo de 1,51%. A fecha actual el importe dispuesto del préstamo asciende a 16.500.000 euros.

El préstamo con Caixabank de Inbest GPF PC2 está sujeto a las siguientes cláusulas de cumplimiento de ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Cobertura de Servicio de la Deuda (RCSD): A partir del periodo de medición comenzando el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad deberá cumplir con un RCSD de, al menos, 1,10x.
- Loan To Value (LTV): Entendido como el importe pendiente de devolución del préstamo hipotecario en relación con la última valoración disponible del inmueble objeto de dicha financiación. El contrato establece un máximo del 65% para toda la vida del contrato a partir del 31 de diciembre de 2023 primer ejercicio de cumplimiento.

Al 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF PC 2 ha cumplido el ratio LTV.

Adicionalmente, cabe destacar que las necesidades de financiación futuras de dicho vehículo de inversión para el desarrollo de las obras de mejora del activo y su puesta en funcionamiento para su arrendamiento ascienden a 9,5 millones de euros que se obtendrán de la financiación ya concedida y no dispuesta del préstamo otorgado por Caixabank.

**1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup se debe presentar una valoración independiente de las acciones de la Sociedad salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el Mercado.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna, puesto que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha realizado varias ampliaciones de capital todas al mismo precio unitario de un (1) euro por acción relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación, en concreto el 21 de noviembre de 2023, amplió en 622.500 acciones por compensación de créditos y 2.445.000 acciones por aportación dineraria, y el 17 de enero de 2024, ampliaron en 360.000 acciones por aportación dineraria (véase apartado 1.5 de este Documento).

En ese sentido, con fecha 25 de abril de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el de un (1) euro por acción, lo que supone un valor total de las acciones de la compañía de 12.630.000 euros.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

Los propietarios de los activos que se describen a continuación son los vehículos de inversión en los que la Sociedad tiene una participación tal y como se describe con más detalle en el apartado 1.4 anterior.

### **Activo de Inbest GPF Sevilla**

Inbest GPF Sevilla formalizó el 28 de julio de 2022 un contrato privado de compraventa de un activo, cuyo precio ascendió a treinta millones ciento dieciocho mil (30.118.000) euros. Se trata de la superficie comercial de **5.847 m<sup>2</sup>** de la finca registral ubicada en la **Plaza del Duque de la Victoria, número 5 de Sevilla** que era propiedad de El Corte Inglés. La finca se encontraba libre de arrendatarios, precaristas y cualesquiera ocupantes de todo tipo. En la fecha de adquisición del inmueble, la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento con El Corte Inglés para el alquiler de la superficie comercial del inmueble hasta el 30 de septiembre de 2022.

Los alrededores de la propiedad son de marcado carácter comercial y administrativo, combinado con viviendas. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.



El 3 de noviembre de 2022, se firmó un contrato de arrendamiento con Grupo Inditex (Zara) para el arrendamiento de la totalidad de la superficie comercial mediante la creación de su flagship en Sevilla por un plazo de 20 años de duración desde la fecha de apertura del local (30 de noviembre de 2023). La

renta acordada es variable y se calcula en base a un porcentaje de los ingresos por ventas obtenidos por el operador en el local, con un mínimo garantizado a partir del segundo año correspondiente a un porcentaje de la renta variable del ejercicio precedente. El grado de ocupación del activo es del 100%.

Finalmente, indicar que con fecha 28 de julio de 2022, Inbest GPF Sevilla suscribió con BBVA un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble (véase apartado 1.5 de este Documento).

### **Activo de Inbest GPF Córdoba**

Inbest GPF Córdoba formalizó el 28 de julio de 2022 un contrato privado de compraventa de tres fincas, cuyo precio total ascendió a dieciocho millones ciento treinta y nueve mil (18.139.000) euros. Correspondía a la superficie comercial de **7.991 m<sup>2</sup>** de las fincas registrales ubicadas en la **Calle Jesús y María números 5, 7 y 9 de Córdoba** que eran propiedad de El Corte Inglés. Las fincas se encontraban libres de arrendatarios, precaristas y cualesquiera ocupantes de todo tipo.

Los alrededores de la propiedad son de marcado carácter comercial y administrativo, combinado con viviendas.



El inmueble se encuentra en proceso de rehabilitación y ampliación hasta alcanzar una superficie total construida de 9.474 m<sup>2</sup>. cuya finalización de las obras y puesta en funcionamiento se estima que tenga lugar en el segundo semestre de 2024 El objetivo de la ampliación es la creación de (3) locales comerciales con entrada por la calle Jesús y María, y (1) local adicional con entrada por la calle de Duque de Hornachuelos, lo que actualmente es el “Palacio del Cine”. El volumen de inversión estimado en dicho activo es de 24 millones de euros, que se han financiado y se financiarán mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria (véase apartado 1.5 de este Documento).

El 7 de febrero de 2024, se firmó un contrato de arrendamiento con Grupo Inditex (Zara) para el arrendamiento del local 1 con una superficie total aproximada de 4.925 m<sup>2</sup>, para la creación de su flagship en Córdoba por un plazo de 20 años de duración desde la fecha de apertura del local, que se estima que tendrá lugar en el segundo semestre de 2024. La renta acordada es variable y se calcula en base a un porcentaje de los ingresos por ventas obtenidos por el operador en el local, con un mínimo garantizado a partir del segundo año correspondiente a un porcentaje de la renta variable del ejercicio precedente.



Actualmente, se encuentra en negociaciones con otros retailers de primer nivel para el arrendamiento de la superficie comercial restante. Las perspectivas son buenas dada la escasez de grandes superficies comerciales en la ciudad.

Finalmente, indicar que con fecha 28 de julio de 2022, Inbest GPF Córdoba suscribió con BBVA un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble (véase apartado 1.5 de este Documento).

### **Activo de Inbest GPF V21 Retail**

Inbest GPF V21 Retail, S.L formalizó el 27 de abril de 2023 un contrato privado de compraventa de cuatro fincas registrales, cuyo precio ascendió a treinta y siete millones (37.000.000) de euros. Se trata de la superficie comercial de **2.438 m<sup>2</sup>** de las fincas registrales ubicadas en las plantas primera, baja, semisótano y sótano de la **Calle Velázquez, número 21 de Madrid** que eran propiedad de Centurión Real Estate, S.A. y Quadriga Real Estate, S.L.

Enclavado en el corazón del distrito de Salamanca, el edificio se encuentra en las primeras manzanas de la calle Velázquez (esquina con la calle Jorge Juan), una de las arterias comerciales más cotizadas de Madrid, donde se suceden tiendas de lujo, restaurantes de moda y el pequeño comercio tradicional de la zona. Se encuentra próximo al triángulo del arte, donde encontrar el Museo del Prado, el Centro de Arte Reina Sofía, y el Museo Thyssen. Al lado de la Plaza de Colón, de las calles de Goya y Serrano y a pocos minutos andando de la Puerta de Alcalá y del Parque del Retiro.



El 30 de enero de 2024 Inbest GPF V21 Retail vendió a Inbest GPF V21 Residencial, dos fincas y un tercio de la superficie de otra finca que corresponden en total a 1.247 m<sup>2</sup> situados en la planta primera y parte de la planta semisótano por un importe de catorce millones seiscientos treinta y tres mil ciento ochenta y cinco (14.633.185) euros. Por tanto, a fecha actual la superficie del activo correspondiente a Inbest GPF V21 Retail es de 1.191 m<sup>2</sup>.

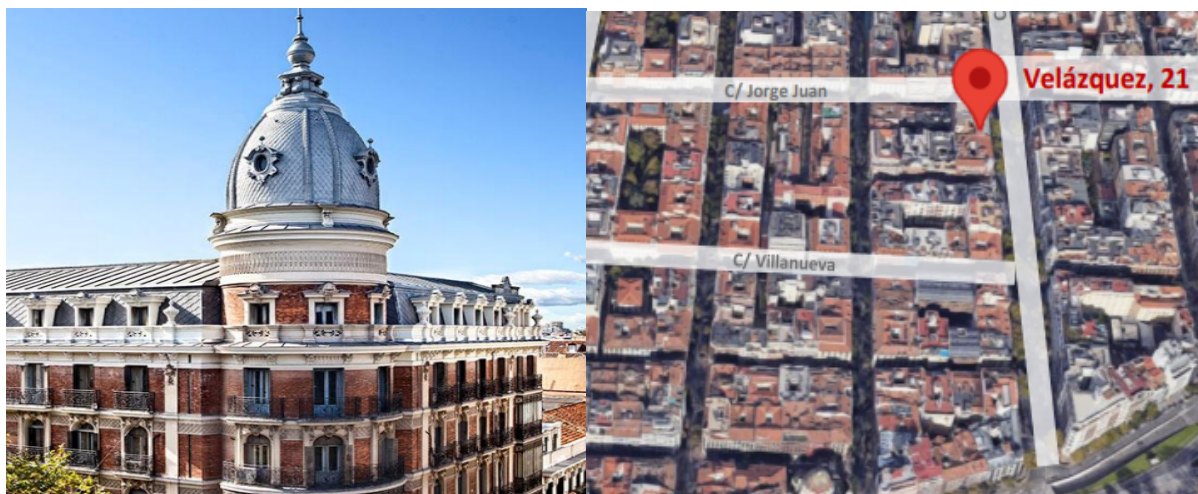
El inmueble se encuentra en proceso de rehabilitación desde julio de 2023, y se espera finalizar las obras y puesta a punto de los locales en el segundo semestre de 2025. El proyecto de rehabilitación dará lugar a la creación de 2 locales en plantas baja, semisótano y sótano. El primero de ellos con una superficie aproximada de 873 m<sup>2</sup> se destinará a restauración dada su estratégica ubicación en el eje de las calles Velázquez y Jorge Juan (entre otros, próximo a los restaurantes Amazónico, Quintín, La Máquina, El Paraguas, o Lobito de Mar). El segundo local con una superficie de 318 m<sup>2</sup> se encuentra en negociaciones para el arrendamiento a operadores de diferentes sectores como belleza y lujo. El volumen de inversión esperado en dicho activo es de 26 millones de euros, que se han financiado y se financiarán

mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria (véase apartado 1.5 de este Documento).

Finalmente, indicar que con fecha 27 de abril de 2023, Inbest GPF V21 Retail suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble. Adicionalmente, el 30 de enero de 2024 y como parte de pago del precio por la venta de la superficie de 1.247m<sup>2</sup> a Inbest GPF V21 Residencial, traspasó 9.487.829 euros asociados al préstamo bancario, ascendiendo a fecha actual el importe pendiente de la deuda con garantía hipotecaria a 10.512.171 euros (véase apartado 1.5 de este Documento).

### **Activo de Inbest GPF V21 Residencial**

Inbest GPF V21 Residencial, S.L formalizó el 27 de abril de 2023 un contrato privado de compraventa de una serie de viviendas y trasteros, cuyo precio ascendió a cuarenta y un millones quinientos mil (41.500.000) euros. Se trata de la superficie residencial de **3.849 m<sup>2</sup>** de las fincas registrales ubicadas en las plantas segunda, tercera, cuarta y quinta de la **Calle Velázquez, número 21 de Madrid** que eran propiedad de Quadriga Real Estate, S.L. Las fincas se encuentran libres de arrendatarios, prearistas y cualesquiera ocupantes de todo tipo.



El 30 de enero de 2024 Inbest GPF V21 Residencial compró a Inbest GPF V21 Retail, dos fincas y un tercio de la superficie de otra finca que corresponden a 1.247 m<sup>2</sup> situados en la planta primera y parte de la planta semisótano por un importe de 14.633.185 euros. Por tanto, a fecha actual la superficie del activo correspondiente a Inbest GPF V21 Residencial es de 5.096 m<sup>2</sup>.

El inmueble se encuentra en proceso para su rehabilitación, y se espera finalizar las obras en el segundo semestre de 2025 El proyecto de rehabilitación dará lugar a la creación de 10 viviendas de lujo de entre 453m<sup>2</sup> y 549 m<sup>2</sup> de superficie construida aproximada cada una de ellas (2 viviendas por planta desde la planta 1<sup>a</sup> hasta la 5<sup>a</sup>, ambas incluidas). El volumen de inversión esperado en dicho activo es de 79,5 millones de euros que se han financiado y se financiarán mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria (véase apartado 1.5 de este Documento).

Finalmente, indicar que con fecha 27 de abril de 2023, Inbest GPF V21 Residencial suscribió con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria sobre este inmueble. Adicionalmente, con fecha 30 de enero de 2024, Inbest GPF V21 Residencial se suscribió en la deuda asociada de las fincas registrales adquiridas a través del préstamo con Caixabank con garantía hipotecaria sobre este inmueble (véase apartado 1.5 de este Documento).

### Activos de Inbest GPF Aranjuez

Inbest GPF ARANJUEZ, S.L. formalizó el 30 de noviembre de 2023 un contrato privado de compraventa de dos fincas que conforman un centro comercial en construcción, “Aranjuez Plaza”, cuyo precio ascendió a cuatro millones doscientos cincuenta y tres mil quinientos treinta y siete (4.253.537) euros. Se trata de una superficie de 169.448 m<sup>2</sup>, cuya superficie construible comercial asciende a **60.383 m<sup>2</sup>** y la superficie de aparcamiento de **66.490 m<sup>2</sup>** de las fincas registrales ubicadas en la **Calle Patrimonio Mundial con esquina a la Calle Mérida nº 3, de Aranjuez** que eran propiedad de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., Las fincas se encuentran libres de arrendatarios, precaristas y cualesquiera ocupantes de todo tipo.



El inmueble se encuentra en construcción, con un grado de avance aproximadamente del 90% y se espera finalizar las obras para su puesta en funcionamiento en el segundo semestre de 2026. Dado que todavía no está definida la adaptación e implantación de los potenciales inquilinos no se ha firmado el contrato para la terminación de dichas obras. El volumen de inversión total esperado en dicho activo es de 17 millones de euros, que se financiarán mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria (véase apartado 1.5 de este Documento). Adicionalmente, dispone de una licencia de obra y actividad para centro comercial que se irá modificando en el proceso de transformación comercial del activo.

El activo está ubicado en Aranjuez, municipio situado en el extremo sur de la Comunidad de Madrid con más de 60.000 habitantes y un área de influencia de 300.000 personas, se encuentra próximo al hospital del Tajo.

### Activo de Inbest GPF PC2

La Sociedad junto con las SOCIMIs inversoras Inbest GPF II, III, IV, V y VI formalizaron el 11 de diciembre de 2023 un contrato de compraventa de la sociedad GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L. cuyo precio ascendió a veinte millones trescientos mil (20.300.000) euros y que es propietaria del edificio ubicado en **Paseo de la Castellana, 2 de Madrid**, en la esquina entre el Paseo de la Castellana y la calle Goya. Se encuentra en la madrileña Plaza de Colón, en el barrio de Salamanca, uno de los más representativos de la ciudad.

El edificio tiene su fachada oeste, por donde se accede, a la calle Paseo de la Castellana y a la Plaza de Margaret Thatcher. Su fachada este tiene cara a la calle Marqués de Zurgena y al edificio de uso residencial situado en la calle Goya, 5-7. Su fachada norte da cara con la rampa que da acceso y salida de vehículos al garaje que se sitúa en las plantas sótano y con el hotel Fénix Gran Meliá. Su fachada sur



da cara a la calle Goya, al monumento a Cristóbal Colón de estilo neogótico, y a la Plaza que lleva su nombre.

Se trata de un edificio construido en 1989, de **1.720 m<sup>2</sup>** de superficie construida distribuidos en planta baja, entreplanta y dos plantas superiores, además de 14 plazas de aparcamiento en planta sótano con una superficie de 686 m<sup>2</sup>.

Los alrededores de la propiedad son de marcado carácter comercial y administrativo, combinado con viviendas. En las cercanías del edificio nos encontramos con el Hotel Fénix Gran Meliá, la Plaza de Colón donde se encuentran las Torres de Colón y el Gran Casino Colón. El parque de El Retiro, la puerta de Alcalá y la calle Serrano, unas de las vías principales y más lujosas de la capital, se encuentran en las inmediaciones del inmueble.



El edificio ha estado sin uso durante los últimos años, y se encuentra en proceso para acometer una rehabilitación integral y convertirlo en un activo icónico de la ciudad, cuyas obras se esperan tener concluidas antes del primer semestre de 2026. El volumen de inversión total esperado en dicho activo es de 50,5 millones de euros que se han financiado y se financiarán mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria (véase apartado 1.5 de este Documento).

Actualmente, está en negociación con un operador de primer nivel.

### Pólizas de seguros

Los activos cuentan con una póliza de seguro de Todo Riesgo Daño Material y de Responsabilidad Civil contratada con ZURICH Insurance Plc, Sucursal en España. Dichas pólizas tienen una duración anual y son renovadas cada año.

Adicionalmente, durante el periodo de duración de las obras, los activos tienen contratadas pólizas de seguro Todo Riesgo Construcción y de Responsabilidad Civil por Obra con Mapfre España Cía de Seguros y Reaseguros.

#### Política de amortización de los inmuebles

La amortización de las “Inversiones inmobiliarias”, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

La vida útil estimada de las construcciones por la Sociedad es de 80 años.

#### **Valoración de los activos inmobiliarios**

Los activos inmobiliarios propiedad de Inbest GPF Sevilla e Inbest GPF Córdoba y su valoración al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con los informes de valoración realizados por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. (en adelante, Savills) con fecha 1 de marzo de 2024, así como los activos inmobiliarios propiedad de Inbest GPF V21 Retail y Inbest GPF V21 Residencial, y su valoración al 1 de marzo de 2023 de acuerdo con los informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A (en adelante, Gesvalt) en su valoración al 1 de marzo de 2023, son los siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Propietario</b>	<b>Tipología de activo</b>	<b>Superficie comercial (m2)</b>	<b>Valor de Mercado (€)</b>
Plaza Duque Victoria (Sevilla)	Inbest GPF Sevilla	Comercial	<b>5.847</b>	<b>40.199.000</b>
Jesus Maria 5,7 y 9 (Córdoba)	Inbest GPF Córdoba	Comercial	<b>9.474</b>	<b>41.656.000</b>
Velázquez 21 (Madrid) (*)	Inbest GPF V21 Retail	Comercial	<b>1.191</b>	<b>38.760.000</b>
Velázquez 21 (Madrid) (*)	Inbest GPF V21 Residencial	Residencial	<b>5.096</b>	<b>42.130.700</b>

(\*) Los activos inmobiliarios de Inbest GPF V21 Retail e Inbest GPF V21 Residencial también han sido tasados por Gesvalt de forma conjunta el 22 de febrero de 2024 con metodología ECO (según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre) dando un valor de mercado del edificio considerando las obras de mejora de 106.754.804 euros.

Para los activos inmobiliarios propiedad de Inbest GPF Aranjuez y de Inbest GPF PC2 no se ha realizado una valoración, puesto que ambos han sido comprados recientemente (en noviembre de 2023 y diciembre 2023, respectivamente) y se considera que el precio pagado por ellos es el mejor indicativo del valor de mercado de los mismos.

Los informes de valoración realizado por Savills y Gesvalt se encuentra adjuntos a este Documento en el Anexo V.

Las valoraciones se han llevado a cabo conforme a la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) “Red Book”.



Tras analizar las condiciones específicas de cada activo y para determinar el valor de mercado de los Activos Inmobiliarios, Savills y Gesvalt han llevado a cabo una valoración mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” (en adelante “DFC”) para todos los activos de carácter comercial, y Gesvalt ha usado el método de “Comparación” para el activo de carácter residencial.

La valoración de los activos arrendados se ha realizado basándose en las condiciones de los contratos de arrendamiento. Se ha considerado que se soportan los gastos comunes estimados del edificio y la parte proporcional del IBI durante los meses de vacío. Asimismo, se han estimado las rentas de mercado para los activos no arrendados de acuerdo a los contratos de arrendamiento firmados a fecha de este Documento.

El Valor de Mercado de cada activo se ha cotejado mediante los métodos de comparación, obteniendo una rentabilidad inicial neta y una rentabilidad equivalente, lo que muestra el potencial interés que tiene el inmueble.

Activo	Población	Tipología Activo	Método de valoración	Tasa de descuento	Exit Yield
Plaza Duque Victoria	Sevilla	Comercial	DFC	7,25%	5,00%
Jesus Maria 5,7 y 9	Córdoba	Comercial	DFC	9,00%	6,00%
Velázquez 21	Madrid	Comercial	DFC	6,50%	4,25%
Velázquez 21	Madrid	Residencial	Comparación	n/a	n/a

*n/a: Información no aplicable debido al método de valoración empleado*

Las principales hipótesis empleadas han sido:

- Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo al uso del activo y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.
- Rentabilidad de salida o “Exit Yield”: para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del “Cash Flow” con una rentabilidad de salida, o “Exit Yield”. La rentabilidad de salida, o “Exit Yield”, aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado basándose en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del “Cash Flow”.
- Coste de adquisición: en las valoraciones se han descontado del valor bruto los costes de adquisición (compraventa) del activo, es decir, al valor bruto resultante de los cálculos se ha descontado el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (“IAJD”) correspondiente en cada Comunidad, los costes de notario y Registro, etc. De ese modo, el valorador ha llegado al valor de mercado neto; esto es, el valor que se correspondería con la cuantía que pagaría un tercero por el activo, a lo que ese tercero tendría que sumar los impuestos y demás gastos de compraventa.
- Renta: se ha estimado una renta en función de los actuales contratos de arrendamiento suscritos o en rentas de mercado para los activos no arrendados.

### 1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad generará la práctica totalidad de sus ingresos a partir de los dividendos distribuidos por su participación en los vehículos de inversión, por lo que la explicación de los distintos aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de analizar la diversificación de su negocio se debe trasladar a sus participadas. Adicionalmente, lo expuesto a continuación habrá de interpretarse bajo la parte proporcional que sobre dichas filiales le corresponde a Inbest GPF II.

#### *Diversificación geográfica-*

La totalidad de los activos de los vehículos de inversión se encuentran ubicados en España; si bien presentan cierta dispersión geográfica a lo largo del territorio nacional.

En concreto, los activos se encuentran localizados en Sevilla, Córdoba, Madrid y Aranjuez.

#### *Clientes-*

Los ingresos de Inbest GPF II serán principalmente los correspondientes a los dividendos que repartan los diferentes vehículos de inversión en el futuro, tal y como está recogido estatutariamente y regulado por la propia ley de SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024, el 100% de los ingresos operativos de Inbest GPF Sevilla proceden de Inditex (Zara), su único cliente. El resto de los vehículos de inversión a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de marzo de 2024 no generan ingresos operativos significativos por arrendamiento.

#### *Proveedores / Acreedores-*

Al 31 de diciembre de 2023 y a 31 de marzo de 2024, los proveedores más relevantes son los servicios profesionales de asesores independientes de la Sociedad (asesores legales, valoradores independientes, asesor registrado y auditores).

En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los proveedores que han tenido mayor peso en el importe total de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de marzo de 2024:

<b>Proveedores</b>	<b>% Otros Gastos de Explotación 31 Diciembre 2023</b>	<b>% Otros Gastos de Explotación 31 Marzo 2024</b>
Deloitte Auditores, S.L.	49%	72%
Ernst & Young, S.L.	29%	5%
Colegio de Registradores de España	7%	14%
Resto Proveedores	15%	9%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

El principal proveedor de los vehículos de inversión es la Gestora (véase apartado 1.4).

## **1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Adicionalmente, la Sociedad, en consonancia con las mejores prácticas de mercado de las SOCIMIs y REITS profesionalizados, tiene previsto conseguir un plan de certificaciones para sus activos objetivo a implementar durante la vida de los mismos. Así, el objetivo será conseguir certificados verdes como BREEAM, LEED o WELL, entre otros, que deberán lograrse en toda la cartera tras la incorporación de los activos y su gestión. Además, se requerirá la contratación de inquilinos de primer nivel para la colaboración en la obtención de la máxima nota posible.

La Sociedad tiene como objetivo la obtención de un rating de sostenibilidad corporativa.

## **1.9. Información financiera**

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales auditadas de la Sociedad del ejercicio 2022 (que corresponde al periodo de seis meses comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022), junto con la información financiera relativa a las cuentas anuales auditadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023, que se incorporan como Anexo II al presente Documento.

Dicha información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo al marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que es el establecido en el Código de Comercio y resto de legislación mercantil, Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

*1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.*

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. del ejercicio de seis meses comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 y del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales de los ejercicios 2022 y 2023 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fechas 10 de mayo de 2023 y 8 de mayo de 2024, respectivamente, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

Balances al 31 de diciembre de 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.050.000</b>	<b>20.476.385</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.050.000	20.476.385
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.201.868</b>	<b>2.290.195</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.210	21.671
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.170	92.198
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.190.488	2.176.326
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.251.868</b>	<b>22.766.580</b>

(\*) auditado

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

El saldo que se observa en este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde:

- Instrumentos de patrimonio: participaciones en el capital social de sociedades asociadas por importe de 19.156.185 euros, de los que 17.988.879 euros se corresponden con los vehículos de inversión (2.870.000 euros en 2022).
- Créditos con empresas del grupo: créditos concedidos a los vehículos de inversión por importe de 1.320.200 euros (1.180.000 euros en 2022). Todos estos créditos devengan un interés de un 2% anual y tienen vencimiento a largo plazo entre 2026 y 2030. Véase Nota 15 sobre operaciones con partes vinculadas de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023 de la Sociedad para mayor detalle, que se adjunta en el anexo II de este Documento.

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.846.012</b>	<b>12.151.262</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>1.846.012</b>	<b>12.151.262</b>
Capital	1.910.000	12.270.000
Reservas	(2.114)	(10.207)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(61.874)
Resultado del ejercicio	(61.874)	(46.657)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.840.000</b>	<b>3.660.000</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.840.000	3.660.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>565.856</b>	<b>6.955.318</b>
Deudas a corto plazo	500.000	1.500.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	49.789	5.384.478
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.067	70.840
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>5.251.868</b>	<b>22.766.580</b>

(\*) auditado

b) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

El importe se corresponde con préstamos con accionistas cuyo vencimiento es el 31 de julio de 2026 y devengan un interés anual del 5%. Véase Nota 15 sobre operaciones con partes vinculadas de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023 de la Sociedad para mayor detalle, que se adjunta en el anexo II de este Documento. Estos préstamos se convertirán en fondos propios mediante ampliaciones de capital por compensación de créditos.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
Importe Neto de la cifra de negocio	10.086	103.738
Otros ingresos de explotación	-	48.000
Otros gastos de explotación	(10.492)	(73.183)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(406)</b>	<b>78.555</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(61.468)</b>	<b>(125.212)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(61.874)</b>	<b>(46.657)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(62.874)</b>	<b>(46.657)</b>

(\*) auditado

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias extraídas de las cuentas anuales auditadas de los vehículos de inversión correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 (el periodo de 6 meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 para Inbest GPF Sevilla S.L., e Inbest GPF Córdoba S.L., y el periodo de 5 meses y 25 días finalizado el 31 de diciembre de 2022 para Inbest GPF V21 Retail, S.L.e Inbest GPF V21 Residencial S.L.) y el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2023 (el periodo de 8 meses y 5 días finalizado 31 de diciembre de 2023 para Inbest GPF Aranjuez, S.L.)

**INBEST GPF SEVILLA**

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31.344.045</b>	<b>31.012.919</b>
Inversiones Inmobiliarias	30.702.968	30.596.252
Inversiones financieras a largo plazo	641.077	416.667
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>721.951</b>	<b>5.269.904</b>
Existencias	549.221	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	79.754	600.941
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	2.646.600
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	92.976	2.022.363
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>32.065.996</b>	<b>36.282.823</b>

(\*) auditado

a) *Inversiones inmobiliarias*

Inbest GPF Sevilla es propietaria del activo inmobiliario que engloba una superficie comercial de **5.847 m2** de la finca registral ubicada en la **Plaza del Duque de la Victoria, número 5 de Sevilla**. (Véase apartado 1.6.1 de este Documento).

b) *Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

Se corresponde con el importe pendiente de desembolsar por Inbest GPF II por la aportación de Socios aprobada en Junta General de Socios el 29 de diciembre de 2023.

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.653.589</b>	<b>15.837.049</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>5.653.589</b>	<b>15.837.049</b>
Capital	1.203.000	1.203.000
Prima de emisión	4.800.000	4.800.000
Reservas	(2.884)	(973.839)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(346.527)
Otras aportaciones de socios	-	13.233.000
Resultado del ejercicio	(346.527)	(2.078.585)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>25.428.667</b>	<b>19.880.740</b>
Deudas a largo plazo	11.958.667	18.948.840
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.470.000	931.900
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>983.740</b>	<b>565.034</b>
Deudas a corto plazo	-	261.525
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	93.264	268.713
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	890.476	34.796
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>32.065.996</b>	<b>36.282.823</b>

(\*) auditado

c) *Capital y prima de emisión*

Con fecha 30 de junio de 2022, INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A. constituyó Inbest GPF Multi-Asset Class Prime Assets I, S.L. (actualmente denominada Inbest GPF Sevilla, S.L) con un capital social de tres mil euros (3.000 €), representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una.

El 28 de julio de 2022, Inbest GPF Sevilla realizó una ampliación de capital por importe nominal de un millón doscientos mil (1.200.000) euros con una prima de emisión total de cuatro millones ochocientos mil (4.800.000) euros, dando entrada en su accionariado a otras SOCIMIs inversoras.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social era de 1.203.000 euros y estaba representado por 1.203.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

d) *Aportaciones de socios*

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de Inbest GPF Sevilla acordaron realizar una aportación de socios por importe de 13.233.000 euros mediante aportación dineraria.

e) *Deudas a largo plazo*

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito se detalla en el apartado 1.5 de este Documento.

f) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo*

El importe se corresponde con préstamos con sus socios con vencimiento entre 2026 y 2030 y devengan un interés anual del 2%.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
Importe neto de la cifra de negocio	-	230.205
Otros ingresos de explotación	124.177	71.870
Gastos de personal	(10.888)	(74.510)
Otros gastos de explotación	(324.236)	(940.119)
Amortización del inmovilizado	(46.621)	(110.916)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(257.568)</b>	<b>(823.470)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(88.959)</b>	<b>(1.255.115)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(346.527)</b>	<b>(2.078.585)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(346.527)</b>	<b>(2.078.585)</b>

(\*) auditado

g) *Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 un importe de 545.925 euros (que representan el 58% del epígrafe) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

## INBEST GPF CÓRDOBA

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.802.239</b>	<b>23.682.116</b>
Inversiones Inmobiliarias	18.652.902	21.371.856
Inversiones financieras a largo plazo	149.337	2.310.260
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.970.886</b>	<b>2.448.777</b>
Existencias	1.000	24.002
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.848.714	64.691
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	1.204.500
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.994
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.172	1.151.590
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.773.125</b>	<b>26.130.893</b>

(\*) auditado

### a) Inversiones inmobiliarias

Inbest GPF Córdoba es propietaria del activo inmobiliario que engloba la superficie comercial de **9.474 m2** de la finca registral ubicada en la **Calle Jesús María números 5, 7 y 9 de Córdoba**. (Véase apartado 1.6.1 de este Documento).

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.493.128</b>	<b>8.058.226</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>3.493.128</b>	<b>8.058.226</b>
Capital	803.000	803.000
Prima de emisión	3.200.000	3.200.000
Reservas	(33.262)	(591.561)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(476.610)
Otras aportaciones de socios	-	6.022.500
Resultado del ejercicio	(476.610)	(899.103)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.187.554</b>	<b>17.617.000</b>
Deudas a largo plazo	7.622.554	7.593.600
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.565.000	10.023.400
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.092.443</b>	<b>455.667</b>
Deudas a corto plazo	3.809.190	48.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	51.016	210.514
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	232.237	197.153
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>22.773.125</b>	<b>26.130.893</b>

(\*) auditado

### b) Capital y prima de emisión

Con fecha 30 de junio de 2022, INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A constituyó Inbest GPF Multi-Asset Class Prime Assets II, S.L. (actualmente denominada



Inbest GPF Córdoba, S.L.) con un capital social de tres mil euros (3.000€), representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una.

El 28 de julio de 2022 la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe nominal de ochocientos mil (800.000) euros con una prima de emisión total de tres millones doscientos mil (3.200.000) euros dando entrada en su accionariado a otras SOCIMIs inversoras.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social era de 803.000 euros y estaba representado por 803.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

*c) Aportaciones de socios*

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de Inbest GPF Córdoba acordaron realizar una aportación de socios por importe de 6.022.500 euros mediante aportación dineraria.

*d) Deudas a largo plazo*

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito se detalla en el apartado 1.5 de este Documento.

*e) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo*

El importe se corresponde con préstamos con sus socios con vencimiento entre 2026 y 2030 y devengan un interés anual del 2%.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
Otros ingresos de explotación	-	40.283
Gastos de personal	-	(40.570)
Otros gastos de explotación	(359.869)	(636.208)
Amortización del inmovilizado	(38.500)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(398.369)</b>	<b>(636.495)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(78.241)</b>	<b>(262.608)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(476.610)</b>	<b>(899.103)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(476.610)</b>	<b>(899.103)</b>

(\*) auditado

*f) Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 un importe de 412.519 euros (que representan el 65% del epígrafe) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

## INBEST GPF V21 RETAIL

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(**)	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	<b>38.971.850</b>
Inversiones Inmobiliarias	-	38.971.580
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.522</b>	<b>13.400.605</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	152	8.379.982
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	52	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.319	5.020.623
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.522</b>	<b>52.372.455</b>

(\*) auditado

(\*\*) datos no auditados

### a) Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 Inbest GPF V21 Retail era propietaria de las plantas primera, baja, semisótano y sótano cuya superficie ascendía a 2.438m2 del activo inmobiliario ubicado en la **Calle Velázquez, número 21 de Madrid** (Véase apartado 1.6.1 de este Documento).

### b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La cuenta recoge principalmente los importes a cobrar con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2023 por el Impuesto de Valor Añadido.

Cifras en euros	31/12/2022(**)	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.382</b>	<b>11.703.191</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>2.382</b>	<b>11.703.191</b>
Capital	3.000	3.000
Reservas	-	(1.262.242)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(618)
Otras aportaciones de socios		14.170.000
Resultado del ejercicio	(618)	(1.206.949)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	<b>32.325.657</b>
Deudas a largo plazo	-	19.475.247
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	12.850.410
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>140</b>	<b>8.343.607</b>
Deudas a corto plazo	-	8.030.873
Deudas a con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	211.369
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	140	101.365
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.522</b>	<b>52.372.455</b>

(\*) auditado

(\*\*) datos no auditados

c) *Capital y Prima de emisión*

Con fecha 6 de julio de 2022, INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A constituyó Inbest GPF Multi-Asset Class Prime Assets III, S.L. (actualmente denominada Inbest GPF V21 Retail, S.L.) con un capital social de tres mil euros (3.000€), representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social era de 3.000 euros y estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

d) *Aportaciones de socios*

Con fecha 28 de abril de 2023, los socios de Inbest GPF V21 Retail acordaron realizar una aportación de socios por importe de 5.170.000 euros mediante aportación dineraria.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de Inbest GPF V21 Retail acordaron realizar una aportación de socios por importe de 9.000.000 euros mediante aportación dineraria.

e) *Deudas a largo plazo y corto plazo*

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito se detalla en el apartado 1.5 de este Documento.

f) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo*

El importe se corresponde con préstamos con sus socios con vencimiento en 2030 y devengan un interés anual del 2%.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(**)	31/12/2023(*)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	32.783
Otros gastos de explotación	(618)	(710.587)
Amortización del inmovilizado	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(618)</b>	<b>(677.804)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>(529.145)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(618)</b>	<b>(1.206.949)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(618)</b>	<b>(1.206.949)</b>

(\*) auditado

(\*\*) datos no auditados

g) *Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 un importe de 541.350 euros (que representan el 76% del epígrafe) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

## INBEST GPF V21 RESIDENCIAL

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(**)	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	<b>44.098.113</b>
Inversiones inmobiliarias	-	44.098.113
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.499</b>	<b>14.037.828</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	121	9.626.088
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	52	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.326	4.411.740
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.499</b>	<b>58.135.941</b>

(\*) auditado

(\*\*) datos no auditados

### a) Inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 Inbest GPF V21 Residencial era propietaria de las plantas segunda a quinta y cubierta cuya superficie ascendía a 5.096 m2 del activo inmobiliario ubicado en la **Calle Velázquez, número 21 de Madrid** (Véase apartado 1.6.1 de este Documento).

### b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La cuenta recoge principalmente los importes a cobrar con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2023 por el Impuesto de Valor Añadido.

Cifras en euros	31/12/2022(**)	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.413</b>	<b>16.348.048</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>2.413</b>	<b>16.348.048</b>
Capital	3.000	3.000
Reservas	-	(1.747.719)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(587)
Otras aportaciones de socios	-	19.930.000
Resultado del ejercicio	(587)	(1.836.646)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	<b>32.242.143</b>
Deudas a largo plazo	-	14.531.843
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	17.710.300
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>86</b>	<b>9.545.750</b>
Deudas a corto plazo	-	8.939.135
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	313.652
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	86	292.963
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.499</b>	<b>58.135.941</b>

(\*) auditado

(\*\*) datos no auditados

### c) Capital y Prima de emisión

Con fecha 6 de julio de 2022, INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A constituyó Inbest GPF Multi-Asset Class Prime Assets IV, S.L. (actualmente denominada Inbest GPF V21 Residencial, S.L.) con un capital social de tres mil euros (3.000€), representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social era de 3.000 euros y estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

*d) Aportaciones de socios*

Con fecha 28 de abril de 2023, los socios de Inbest GPF V21 Residencial acordaron realizar una aportación de socios por importe de 5.830.000 euros mediante aportación dineraria.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de Inbest GPF V21 Residencial acordaron realizar una aportación de socios por importe de 14.100.000 euros mediante aportación dineraria.

*e) Deudas a largo plazo y corto plazo*

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito se detalla en el apartado 1.5 de este Documento.

*f) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo*

El importe se corresponde con préstamos con sus socios con vencimiento en 2030 y devengan un interés anual del 2%.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(**)	31/12/2023(*)
Otros ingresos de explotación	-	25.939
Gastos de personal	-	(31.728)
Otros gastos de explotación	(587)	(1.139.169)
Amortización de inmovilizado	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(587)</b>	<b>(1.144.959)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>(691.688)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(587)</b>	<b>(1.836.646)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(587)</b>	<b>(1.836.646)</b>

(\*) auditado

(\*\*) datos no auditados

*g) Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 un importe de 750.077 euros (que representan el 66% del epígrafe) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

## INBEST GPF ARANJUEZ

Balance al 31 de diciembre de 2023

Cifras en euros	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.542.686</b>
Inversiones inmobiliarias	4.542.686
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.000.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.687.948</b>
Existencias	35.196
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.020.798
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	640.178
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.991.776
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.230.634</b>

(\*) auditado

### a) *Inversiones inmobiliarias*

Inbest GPF Aranjuez es propietaria del activo inmobiliario ubicado en la **Calle Patrimonio Mundial con esquina a la Calle Mérida nº 3, de Aranjuez** (Véase apartado 1.6.1 de este Documento).

Cifras en euros	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.662.925</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>8.662.925</b>
Capital	3.000
Reservas	(219.493)
Otras aportaciones de socios	8.999.000
Resultado del ejercicio	(119.582)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.124.350</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.124.350
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>443.359</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	530
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	442.829
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.230.634</b>

(\*) auditado

### b) *Capital y prima de emisión*

Con fecha 25 de abril de 2023 INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A constituyó Inbest GPF Multi-Asset Class Prime Assets V, S.L. (actualmente denominada Inbest GPF Aranjuez, S.L) con un capital social de tres mil euros (3.000 €), representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social era de 3.000 euros y estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

c) *Aportaciones de socios*

Con fecha 20 de octubre de 2023, los socios de Inbest GPF Aranjuez acordaron realizar una aportación de socios por importe de 515.000 euros mediante aportación dineraria.

Con fecha 17 de noviembre de 2023, los socios de Inbest GPF Aranjuez acordaron realizar una aportación de socios por importe de 4.644.000 euros mediante aportación dineraria.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de Inbest GPF Aranjuez acordaron realizar una aportación de socios por importe de 3.840.000 euros mediante aportación dineraria.

d) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo*

El importe se corresponde con préstamos con sus socios con vencimiento en 2030 y devengan un interés anual del 2%.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023

Cifras en euros	31/12/2023(*)
Otros gastos de explotación	(119.147)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(119.147)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(435)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(119.582)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(119.582)</b>

(\*) auditado

d) *Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 un importe de 94.656 euros (que representan el 79% del epígrafe) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

## INBEST GPF PC2

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>30.778.940</b>	<b>27.597.267</b>
Inversiones inmobiliarias	30.649.517	27.418.745
Inversiones financieras a largo plazo	-	49.099
Activos por impuesto diferido	129.423	129.423
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.791.885</b>	<b>3.842.215</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	257.646	281.825
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	799.800
Inversiones financieras a corto plazo	39.661	150
Periodificaciones a corto plazo	167.305	3.200
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.327.273	2.757.240
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>32.570.825</b>	<b>31.439.482</b>

(\*) auditado

### a) *Inversiones inmobiliarias*

Inbest GPF PC2 es propietaria del activo inmobiliario ubicado en Paseo de la Castellana, 2 de Madrid, en la esquina entre el Paseo de la Castellana y la calle Goya (Véase apartado 1.6.1 de este Documento).

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>16.110.342</b>	<b>14.047.149</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>16.110.342</b>	<b>14.047.149</b>
Capital	3.000	3.000
Reservas	3.800	(235.968)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(39.974)	(396.458)
Otras aportaciones de socios	16.500.000	20.699.200
Resultado del ejercicio	(356.484)	(6.022.625)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>16.142.648</b>	<b>16.164.086</b>
Deudas a largo plazo	16.142.648	16.147.086
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	17.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>317.835</b>	<b>1.228.247</b>
Deudas a corto plazo	25.606	23.531
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	292.229	1.204.716
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>32.570.825</b>	<b>31.439.482</b>

(\*) auditado

### b) *Capital y prima de emisión*



Con fecha 28 de febrero de 2017 AGPCH, S.A de C.V. constituyó AGPCH Europa, S.L. (actualmente denominada Inbest GPF PC2, S.L) con un capital social de tres mil euros (3.000 €), representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social era de 3.000 euros y estaba representado por 3.000 participaciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas.

*c) Aportaciones de socios*

El importe registrado en balance por aportaciones de socios al 31 de diciembre de 2022 era de 16.500.000 euros.

Con fecha 17 de julio de 2023, los socios de Inbest GPF PC2 acordaron realizar una aportación de socios por importe de 1.000.000 euros mediante aportación dineraria.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de Inbest GPF PC2 acordaron realizar una aportación de socios por importe de 3.199.200 euros mediante aportación dineraria.

*d) Deudas a largo plazo y corto plazo*

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito se detalla en el apartado 1.5 de este Documento.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023

Cifras en euros	31/12/2022(*)	31/12/2023(*)
Otros ingresos de explotación	144.000	489.000
Otros gastos de explotación	(496.694)	(437.775)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(121.165)	(6.073.426)
Otros resultados	(58)	(424)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(473.917)</b>	<b>(6.022.625)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(473.917)</b>	<b>(6.022.625)</b>
Impuestos sobre beneficios	117.432	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(356.484)</b>	<b>(6.022.625)</b>

(\*) auditado

*d) Otros ingresos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 los ingresos por la exposición de lonas publicitarias en el edificio facturados a Verona Comunicación.

*e) Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2023 un importe de 118.828 euros (que representan el 27% del epígrafe) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

f) *Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado*

La Sociedad ha dado como bajas en el ejercicio 2023 un importe de 6.073.426 euros en relación con la demolición del edificio para acometer una rehabilitación integral.

*1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello*

Las cuentas anuales de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fechas 10 de mayo de 2023 y 8 de mayo de 2024, respectivamente, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

*1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.*

A la fecha del presente Documento, ni la Sociedad ni sus vehículos de inversión se encuentran en curso en procedimiento alguno gubernamental, legal, fiscal o de arbitraje que pueda tener un impacto significativo sobre la misma.

*1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.*

No aplica.

**1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.**

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

**1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.**

**Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.**

La información financiera de la Sociedad y de los vehículos de inversión para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de marzo de 2024 incluida en este apartado, ha sido elaborada a partir de los estados financieros intermedios de las sociedades preparados por la Gestora y aprobados por los Administradores de la Sociedad. Estos estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2024 no han sido ni revisados ni auditados.

## **INBEST GPF II**

No se han producido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2024, salvo por lo indicado en este mismo apartado en el punto a) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y el punto b) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

### ***Balance (Activo)***

<b>Cifras en euros</b>	<b>31/12/2023(*)</b>	<b>31/03/2024(**)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20.476.385</b>	<b>19.719.151</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.476.385	19.719.151
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.290.195</b>	<b>134.129</b>
Anticipo de proveedores	-	341
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.671	36.498
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	92.198	95.134
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.176.326	2.156
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.766.580</b>	<b>19.853.280</b>

(\*) auditado

(\*\*) ni auditado ni revisado

### ***Balance (Pasivo)***

<b>Cifras en euros</b>	<b>31/12/2023(*)</b>	<b>31/03/2024(**)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>12.151.262</b>	<b>12.458.102</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>12.151.262</b>	<b>12.458.102</b>
Capital	12.270.000	12.630.000
Reservas	(10.207)	(10.914)
Resultados de ejercicios anteriores	(61.874)	(108.531)
Resultado del ejercicio	(46.657)	(52.452)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.660.000</b>	<b>5.824.800</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.660.000	5.824.800
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6.955.318</b>	<b>1.570.378</b>
Deudas a corto plazo	1.500.000	1.500.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.384.478	30.587
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	70.840	39.791
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>22.766.580</b>	<b>19.853.280</b>

(\*) auditado  
 (\*\*) ni auditado ni revisado

a) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

Este epígrafe incluye principalmente préstamos con accionistas cuyo vencimiento es el 31 de julio de 2026 y devengan un interés anual del 5% y un préstamo con Inbest GPF V21 Residencial con vencimiento el 1 de agosto de 2030 y que devenga un tipo de interés del 2% y adicionalmente a 31 de marzo de 2024 incluye un préstamo con Inbest GPF Aranjuez por importe de 2.140 miles de euros con vencimiento el 1 de agosto de 2030 y que devenga un tipo de interés del 2%.

b) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

Este epígrafe incluye a 31 de diciembre de 2023 la aportación de Socios acordada y pendiente de pago de la Sociedad a Inbest GPF Aranjuez por importe de 5.024.300 euros que ha sido pagada en enero de 2024.

**Cuenta de pérdidas y ganancias**

Cifras en euros	31/03/2023(*)	31/03/2024(*)
Importe Neto de la cifra de negocio	5.819	3.625
Otros ingresos de explotación	12.000	6.540
Otros gastos de explotación	(5.511)	(25.075)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>12.709</b>	<b>(14.910)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(35.014)</b>	<b>(37.542)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(22.305)</b>	<b>(52.452)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(22.305)</b>	<b>(52.452)</b>

(\*) ni auditado ni revisado

**INBEST GPF SEVILLA**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho vehículo del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023:

Cifras en euros	31/03/2023(*)	31/03/2024(*)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	443.361
Ingresos de explotación	-	3.399
Gastos de personal	(18.072)	(18.168)
Gastos de explotación	(294.805)	(459.410)
Amortización	(27.366)	(27.419)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(340.243)</b>	<b>(57.638)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(193.144)</b>	<b>(235.158)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(533.387)</b>	<b>(292.795)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(533.387)</b>	<b>(292.795)</b>

(\*) ni auditado ni revisado

### **INBEST GPF CÓRDOBA**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho vehículo del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023:

<b>Cifras en euros</b>	<b>31/03/2023(*)</b>	<b>31/03/2024(*)</b>
Gastos de personal	-	(12.896)
Gastos de explotación	(328.920)	(113.270)
Amortización	(18.784)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(347.704)</b>	<b>(126.166)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(122.082)</b>	<b>(9.664)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(469.786)</b>	<b>(135.830)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(469.786)</b>	<b>(135.830)</b>

(\*\*) ni auditado ni revisado

### **INBEST GPF V21 RETAIL**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho vehículo del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023:

<b>Cifras en euros</b>	<b>31/03/2023(*)</b>	<b>31/03/2024(*)</b>
Ingresos de explotación	-	13.075
Gastos de explotación	(6.995)	(157.766)
Deterioro y enajenaciones de inmovilizado	-	11.088
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(6.995)</b>	<b>(133.966)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(50)</b>	<b>(156.160)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(7.045)</b>	<b>(290.126)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.045)</b>	<b>(290.126)</b>

(\*) ni auditado ni revisado

### **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL**

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho vehículo del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023:

Cifras en euros	31/03/2023(*)	31/03/2024(*)
Ingresos de explotación	-	(16.516)
Gastos de explotación	(7.023)	(248.638)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(7.023)</b>	<b>(265.154)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(14)</b>	<b>(221.082)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(7.037)</b>	<b>(486.236)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.037)</b>	<b>(486.236)</b>

(\*\*) ni auditado ni revisado

### INBEST GPF ARANJUEZ

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho vehículo del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024 del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023:

Cifras en euros	31/03/2023(*)	31/03/2024(*)
Gastos de explotación	-	(128.901)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>-</b>	<b>(128.901)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>1.635</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>(127.265)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>(127.265)</b>

(\*) ni auditado ni revisado

### INBEST GPF PC2

A continuación se detalla la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho vehículo del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2024 y del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2023:

Cifras en euros	31/03/2023(*)	31/03/2024(*)
Ingresos de explotación	-	63.750
Gastos de explotación	-	(215.568)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>-</b>	<b>(151.818)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>(151.818)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>(151.818)</b>

(\*) ni auditado ni revisado

En cuanto a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor la Sociedad tiene previsto financiarse a través de ampliaciones de capital y préstamos con accionistas. Así mismo, y tal y cómo se ha detallado en los apartados 1.5 y 1.6.1. de este Documento, los Vehículos de Inversión tienen

previsto financiarse mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria.

**1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas:**

No se aportan previsiones.

### **1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor**

*1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.*

Los artículos 21, 22, 23 y 25 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Órgano de Administración. De dicha regulación cabe destacar:

#### *ARTÍCULO 23º.- DURACIÓN DEL CARGO*

*Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.*

#### *ARTÍCULO 25º.- RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN*

*Cuando la administración y representación de la Sociedad se encomiende a un Consejo de Administración, este estará compuesto por un número mínimo de tres (3) miembros y un máximo de doce (12). Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de consejeros.*

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros y un (1) Secretario no Consejero:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Francisco Javier Basagoiti Miranda (*)	n/a	Presidente	08/04/2024	Consejero ejecutivo
Finmaser Diversificación, S.L.	Ana Pérez Durá	Vocal	08/04/2024	Consejero dominical
Corporación Financiera Guadalmar, S.L.	Javier Martínez Muñoz	Vocal	08/04/2024	Consejero dominical
Los Gaduares, S.L.	Alexis Masaveu Mora-Figueroa	Vocal	08/04/2024	Consejero dominical
Ana Granado Lapuente	n/a	Secretario	08/04/2024	Secretario no Consejero

*(\*) Socio de la Gestora*

Como se establece en los Estatutos, la duración del cargo será de seis años.

*1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales) así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.*

#### *1.13.2.1 Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración*

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

➤ **Francisco Javier Basagoiti Miranda**

Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Máster en Dirección Inmobiliaria.

Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. A lo largo de su carrera profesional ha desempeñado cargos directivos en las principales multinacionales inmobiliarias españolas (Inmobiliaria Bilbao - Grupo BBVA, Ferrovial, Centauro Viviendas o Martinsa Fadesa) habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de metros cuadrados de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas.

Francisco Javier fundó la gestora Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) en 2008.

A la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda ostenta los siguientes cargos en las sociedades gestoras:

- Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L.
- Presidente Ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración de Inbest Real Estate Management Partners, S.A.
- Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.

Además, Francisco Javier ostenta los siguientes cargos en los vehículos bajo gestión:

- Presidente del Consejo de Administración de Corpfin Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III, S.A.
- Administrador Solidario en Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.
- Presidente del Consejo de Administración de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Consejero Delegado de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración de Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A.



- Administrador Solidario en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.
- Presidente del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A.
- Presidente del Consejo de Administración de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A
- Administrador Solidario de Primero H Activos, S.L.

Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Asimismo, desde el 13 de diciembre de 2020 es Presidente de ASOCIMI, asociación, compuesta y gestionada exclusivamente por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs). Su vocación es dar a conocer el sector, acompañar a la administración pública en el desarrollo reglamentario de la Ley que regula su actividad y la del sector inmobiliario en general, así como promover las ventajas del vehículo para los inversores institucionales y particulares.

➤ **Ana Pérez Durá (representante de Finmaser Diversificación, S.L.)**

Es licenciada de Ciencias Económicas y empresariales por la Universidad de Valencia. Además realizó los siguientes programas enfocados del IESE Business School:

- Cómo gestionar mi propia cartera de inversión (Barcelona, 2011);
- Finanzas corporativas (Madrid, 2014);
- Private Equity: inversión alternativa (Madrid, 2016)

En la actualidad ocupa el cargo de Directora financiera del Grupo Finmaser. Anteriormente, durante los años 1997 a 2011, fue directora de Europart Hispano Alemana, S.A.

Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración en Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.

Asimismo, es miembro del Consejo de Administración en Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.

También, es miembro del Consejo de Administración en Corpfin Capital Prime Retail III, S.A.

➤ **Javier Martínez Muñoz (representante de Corporación Financiera Guadalmar, S.L.)**

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Posteriormente, se licenció en el Programa Máster en IEB especializándose en M&A, Private Equity y Transacciones (2016-2017).

Adicionalmente, posee el Chartered Financial Analyst (CFA) desde el año 2011.

Javier Martínez Muñoz es Asociado de Inversiones en CFG (Family Office) desde 2022. Cuenta con 10 años de experiencia laboral:

- KPMG consultoría estratégica (2013).
- Analista Senior, Capital Markets en BNP Paribas (2013-2016)
- Analista Senior, Corporate & Investment Banking en BNP Paribas (2016-2019)
- Asociado de Inversiones en Real Estate distressed opportunities (2019-2022)
- Asociado de Inversiones en CFG (Family Office), desde 2022

➤ **Alexis Masaveu Mora-Figueroa (representante de Los Gadares, S.L.)**

Es licenciado en Derecho por la Universidad Francisco de Vitoria de Madrid y cuenta con un MBA internacional en el Instituto de Empresa de Madrid.

En la actualidad es Consejero Delegado del Grupo Ojen (family office) (Grupo al cual pertenece Los Gadares, S.L.) sector inmobiliario, agrícola y ganadero, alimentación y otras inversiones. En el pasado ha sido Consejero Delegado de Rusal, S.L (empresa del sector agrícola y ganadero en Extremadura) así como Presidente de Eventia, S.L (agencia de eventos, marketing y comunicación).

Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración en Corpin Capital Prime Retail III, S.A. e Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.,

➤ **Ana Granado (secretaria no consejera)**

Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas con Máster en Habilidades Directivas por la Universidad de Deusto. Ana es miembro de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Empezó su carrera profesional en el departamento de Corporate Finance del Banco Santander y posteriormente se incorporó a Aguirre Newman, donde fue Directora del departamento de Corporate Finance. Antes de incorporarse a Inbest Real Estate Management Partners, S.A., fue Directora del departamento de Real Estate en el área de Financial Advisory de Deloitte.

Se incorporó en diciembre de 2017 como Directora General de Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

A la fecha del presente Documento, Dña. Ana Granado ostenta los siguientes cargos en las sociedades gestoras:

- Consejera Delegada de Inbest Real Estate Management Partners, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración, además de accionista de Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.

Adicionalmente, Ana ostenta los siguientes cargos en los vehículos bajo gestión:

- Administradora Solidaria en Corpfín Capital Prime Retail Asset, S.L. y es secretaria no consejera del Consejo de Administración en Corpfín Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III, S.A.
- Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Administradora Solidaria en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.
- Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A.

#### *1.13.2.2. Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros*

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no presenta alta dirección. Esta función es ejercida por la Gestora. En este sentido, los recursos humanos con que cuenta la Gestora para la realización de las funciones que han sido descritas previamente en el apartado 1.4 de este Documento, además del Presidente de la Sociedad Francisco Javier Basagoiti Miranda es Ana Granado (secretaria no consejera).

La Sociedad declara, en relación a los administradores y principales directivos, que no tiene constancia sobre: i) condenas en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) inculpaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

#### *1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.*

No existen relaciones familiares entre los miembros del órgano de administración ni directivos

#### *1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.*

El artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

##### *“ARTÍCULO 24º.- RETRIBUCIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.*

*El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.*

*La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.*

Durante los ejercicios 2022 y 2023 el Administrador Único de la Sociedad no recibió ninguna remuneración.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

*1.13.5 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento*

A la fecha del presente Documento los miembros del Consejo de Administración, de gestión y alta dirección con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Finmaser Diversificación, S.L.	1.500.000	11,88%	-	11,88%
Corporación Financiera Guadalmar, S.L.	1.500.000	11,88%	-	11,88%

*1.13.6 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.*

A la fecha del presente Documento los conflictos de interés se encuentran detallados en el apartado 1.18.1.14 del presente Documento. En concreto estos conflictos de interés corresponden al Presidente D. Francisco Javier Basagoiti Miranda y a Dña. Ana Granado Lapuente como alta dirección de la Gestora.

#### **1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica**

La Sociedad no tiene empleados.

**1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.**

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 41 accionistas, detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 5%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Carmen Martínez Sampedro	1.800.000	14,25%	-	14,25%
Finmaser Diversificación, S.L.	1.500.000	11,88%	-	11,88%
Corporación Financiera Fuadalmir, S.L.	1.500.000	11,88%	-	11,88%
Emig. Enric Marti Investments Group, S.L.	1.500.000	11,88%	-	11,88%
Ferrer y Rossi, S.L.	1.500.000	11,88%	-	11,88%
36 accionistas minoritarios (menos del 5%)	4.830.000	38,23%	-	38,23%
	<b>12.630.000</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

### 1.16. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 24 de abril de 2024 declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

### 1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

En el Anexo V de este Documento se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

### 1.18. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos derivados de la actual situación económica, de la actividad de la Sociedad y que pudieran afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio del Emisor.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesto el Emisor. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, pudieran incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio del Emisor.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones del Emisor, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

#### 1.18.1. Riesgos operativos y de valoración

##### 1.18.1.1. Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor

La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en los vehículos de inversión denominados Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial, Inbest GPF Aranjuez e Inbest GPF PC2. La participación restante en los vehículos de inversión es ostentada por otras SOCIMIs (INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME I SOCIMI, S.A., INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME III SOCIMI, S.A., INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME IV SOCIMI, S.A., INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME V SOCIMI, S.A., INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A., INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VII SOCIMI, S.A. e INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VIII SOCIMI, S.A.), ninguna de las cuales cuenta con una posición mayoritaria

Determinadas decisiones importantes de inversión y gestión se han delegado en una Gestora; si bien, la decisión última de inversión en un activo inmobiliario es adoptada por el Comité de Inversión de Inbest GPF II y debe ser, posteriormente, sometida al acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad.

Esta estructura compleja hace necesario por parte de un posible inversor entender y evaluar adecuadamente los posibles riesgos relativos a cómo, quién, y dónde se toman las decisiones, ya que estas pueden afectar a la evolución de la Sociedad.

Adicionalmente, la rentabilidad final y la liquidez disponible van a depender de aquellas obtenidas por los vehículos de inversión y por los dividendos que estos repartan en aplicación de la normativa vigente.

#### *1.18.1.2. Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora*

Los activos inmobiliarios propiedad de los vehículos de inversión serán gestionados por una Gestora a través del correspondiente contrato de gestión detallado en el apartado 1.4 de este Documento. Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha Gestora.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus vehículos de inversión y sus resultados dependen de la Gestora y su experiencia y juicio y del Consejo de Administración de la Sociedad. Cualquier error en la identificación de los activos objetivo de la Sociedad, en la negociación de su compraventa o alquiler posterior o en la gestión de los mismos una vez adquiridos y arrendados podría tener un impacto negativo significativo en el negocio, la rentabilidad, la situación financiera y la liquidez de la Sociedad o en su valoración.

No puede asegurarse que la Gestora vaya a poder maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, puede no alcanzarse el objetivo de rentabilidad definido en el apartado 1.4.2, ni puede ni que el resultado obtenido en el pasado por el equipo directivo de la Gestora sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de Inbest GPF II.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de los vehículos de inversión o de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio y los resultados de Inbest GPF II. A este respecto, indicar que las comisiones derivadas del Contrato de Gestión entre la Gestora y los vehículos de inversión serán calculadas desde la fecha de Cierre Inicial (véase apartado 1.4 de este Documento), produciéndose su devengo a partir de su suscripción y finalizarán en el momento en que se disuelva y liquide los vehículos de inversión, salvo resolución anterior de mutuo acuerdo entre las Partes. A estos efectos, mencionar que los vehículos de inversión se han constituido con duración indefinida, aunque es intención de los

gestores la rotación de los vehículos de inversión tras un periodo de inversión de 3 años, más 5 años de mantenimiento y gestión del activo, y dos prórrogas de 1 año cada una.

#### *1.18.1.3. Riesgos derivados de la falta de ingresos durante la realización de obras de acondicionamiento de los activos*

El hecho de que tras la adquisición de los activos propiedad de Inbest GPF Córdoba S.L., Inbest GPF V21 Retail, S.L., Inbest GPF V21 Residencial S.L., e Inbest GPF PC2 S.L. (Véase apartado 1.6.1) se están realizando obras de acondicionamiento y para Inbest GPF Aranjuez S.L. se esté finalizando la construcción del activo, implica que durante ese periodo de tiempo en el que los vehículos de inversión llevan a cabo los trabajos de adecuación de los activos hasta que comiencen a devengarse las rentas, no se generarán ingresos, y el comienzo del cobro de las rentas podría retrasarse, lo cual puede afectar negativamente a los resultados de los mencionados vehículos y, por ende, de la Sociedad; si bien es cierto que la Sociedad ya tiene en cuenta estos periodos sin rentas en sus previsiones.

#### *1.18.1.4. Riesgos derivados de que los ingresos de los vehículos de inversión procedan principalmente de un único cliente*

El activo propiedad de Inbest GPF Sevilla se encuentra arrendado a un único cliente, Zara y es el único activo de los vehículos de inversión que genera ingresos de arrendamiento significativos a la fecha del presente Documento; si bien, se está negociando con otros clientes en el resto de los vehículos de inversión. Adicionalmente, es necesario considerar la solvencia del arrendatario actual.

#### *1.18.1.5. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

Una vez puestos en arrendamiento los activos y, en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de pago bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. El activo propiedad de Inbest GPF Sevilla es el único activo de los vehículos de inversión que genera ingresos de arrendamiento significativos a la fecha del presente Documento, y se está negociando con diferentes clientes en el resto de los vehículos de inversión.

#### *1.18.1.6. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad y sus vehículos de inversión 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.

#### *1.18.1.7. Riesgo geopolítico de deterioro de la situación económica en España*

Una desaceleración general de la economía española podría reducir la demanda de activos prime en España y provocar una pérdida de interés en dichos activos frente a otras opciones de inversión, lo que a su vez podría dar lugar a una disminución del valor del negocio de la Sociedad, y conllevar, en última instancia, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse

afectada adversamente por la situación económica actual de los principales países de la Unión Europea, que se deriva de las tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la invasión a gran escala de Ucrania iniciada en febrero de 2022 por la Federación de Rusia y los conflictos bélicos de Israel en la Franja de Gaza iniciados en octubre de 2023 y con Irán iniciados en abril de 2024.

La incertidumbre global ha contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y podrían dar lugar a importantes disrupciones, a un aumento de la inflación y a un crecimiento económico inferior o incluso negativo.

Estos riesgos geopolíticos pueden por tanto repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

#### *1.18.1.8. Riesgos vinculados a la retención de personal clave*

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que los ejecutivos de la Gestora (Francisco Javier Basagoiti Miranda y Ana Granada) dejen de participar activamente como promotores e impulsores de la Sociedad. Respecto de los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos en que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tienen de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en las distintas sociedades y (iii) de los conocimientos que tiene sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que sus salidas de la Sociedad, que en principio no están previstas, por cese, por cambios de trabajo o incluso decesos, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

#### *1.18.1.9. La inversión en activos prime está sujeta a riesgos específicos propios de esta clase de activos.*

Las inversiones inmobiliarias estarán concentradas en el mercado español de activos prime y, por lo tanto, la Sociedad tendrá una mayor exposición a los factores propios de este sector como pueden ser los factores económicos.

La demanda de espacio comercial está estrechamente ligada a la situación económica general y, por tanto, a los niveles de empleo y consumo, así como a la demanda de propiedades residenciales en áreas adyacentes. Entre los posibles futuros arrendatarios de los activos objeto de la Sociedad se encuentran fundamentalmente players del sector terciario (comercial, oficinas y logística), hoteles y residencial de lujo. En concreto, el sector retail que es el que actualmente tiene mayor peso, se enfrenta en la actualidad a la competencia de las grandes superficies comerciales, así como a una competencia considerable del comercio electrónico y del comercio a través de internet, de forma que el hábito de compra de los consumidores podría orientarse también a la adquisición de artículos vía Internet, ejerciendo una presión a la baja en los ingresos del comercio tradicional. Estos factores podrían tener un efecto desfavorable en la demanda de activos en general, y, por lo tanto, en la capacidad de los vehículos de inversión para atraer inquilinos para sus activos inmobiliarios.

#### *1.18.1.10. Concentración del negocio en España*

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España, principalmente, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.



A pesar de la experiencia de la Gestora en el terreno de la inversión inmobiliaria en Iberia en la estructuración de operaciones “value added”, la Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en Iberia y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica. Adicionalmente, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de la comunidad autónoma donde operan los vehículos inversores o por condiciones económicas particulares de dichas comunidades autónomas, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

#### *1.18.1.11. Riesgo vinculado a la solvencia y liquidez de los clientes*

Una vez puestos en arrendamiento los activos y, si alguno de los arrendatarios atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.18.1.12. Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura*

La Sociedad, por medio de expertos independientes, ha realizado y realizarán valoraciones de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes han tenido y tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, bien por el transcurso del tiempo, por circunstancias del mercado inmobiliario español o bien por cualquier otro motivo, supondría necesariamente valorar de nuevo los mencionados activos inmobiliarios.

En este sentido debe considerarse la posibilidad de que los activos inmobiliarios sufran descensos en su valor por circunstancias ajenas al propio Emisor y, por consiguiente, originen un impacto negativo en el valor de la cartera inmobiliaria de los vehículos de inversión y, llegado el caso, en su propia situación patrimonial.

Por otro lado, en relación a los gastos de gestión y mantenimiento del activo, los expertos independientes asumirán sus propias hipótesis de mercado que pueden diferir de las de la Sociedad. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la Sociedad.

#### *1.18.1.13. Riesgo de daños en los activos*

Los activos inmobiliarios objetivo podrían estar expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien los vehículos de inversión han contratado y contratará seguros, tras la adquisición de los activos, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, se tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de los vehículos de inversión y de la propia Sociedad.

#### *1.18.1.14 Riesgos de conflicto de interés*

A la fecha del presente Documento, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda ostenta los siguientes cargos en las sociedades gestoras:

- Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de Corpfm Capital Real Estate Partners, S.L.
- Presidente Ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración de Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

- Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.

Además, Francisco Javier ostenta los siguientes cargos en los vehículos bajo gestión:

- Presidente del Consejo de Administración de Corpfín Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III, S.A.
- Administrador Solidario en Corpfín Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.
- Presidente del Consejo de Administración de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Consejero Delegado de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración de Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Administrador Solidario en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.
- Presidente del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A.
- Presidente del Consejo de Administración de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.
- Administrador Solidario de Primero H Activos, S.L.

A la fecha del presente Documento, Dña. Ana Granado Lapuente ostenta los siguientes cargos en las sociedades gestoras:

- Consejera Delegada de Inbest Real Estate Management Partners, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración, además de accionista de Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.

Adicionalmente, Ana ostenta los siguientes cargos en los vehículos bajo gestión:

- Administradora Solidaria en Corpfín Capital Prime Retail Asset, S.L.,
- Secretaria no consejera del Consejo de Administración en Corpfín Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III, S.A.
- Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Administradora Solidaria en Inbest Prime Assets, S.L. e Inbest Prime Assets II, S.L.
- Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A.,

Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A.

Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en las contratantes y su accionariado podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda y Dña. Ana Granado Lapuente se encuentren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de Inbest GPF II.

La participación indirecta de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda en las mencionadas sociedades tiene por objeto, entre otros:

- (i) mostrar el compromiso de dicho ejecutivo/accionista en el proyecto de inversión
- (ii) alinear objetivos (a este respecto, una de las funciones del Comité de Inversión definidas en los Contratos de Gestión descritos en el apartado 1.4 de este Documento es “*el estudio y valoración a los efectos de aprobar y someter al acuerdo del Consejo de Administración de Inbest GPF II o los conflictos de interés relacionados con los vehículos de inversión o con los Socios o sus Accionistas*”)

Si bien es cierto que en la actualidad no existe ningún mecanismo para subsanar los posibles conflictos de interés que pudieran producirse, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados al respecto.

Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas de CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL II, S.A. y CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, S.A. celebradas el 20 de junio de 2019 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Adicionalmente, indicar que en las Juntas de Accionistas que se van a celebrar el 18 de junio de 2024 de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime III Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VI Inmuebles SOCIMI, S.A., Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. se va a aprobar la dispensa del conflicto de intereses de D. Francisco Javier Basagoiti Miranda con motivo de los puestos y funciones que ocupa y que han sido aquí expuestos.

Asimismo, en la Junta de Accionistas de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. celebrada el 14 de mayo de 2024 se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de Dña. Ana Granado Lapuente con motivo de los puestos y funciones que ocupa en Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. e Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

#### *1.18.1.15 Riesgos de relaciones con partes vinculadas*

La Sociedad ha entablado, mantiene y podría continuar entablado y manteniendo relaciones financieras con Partes Vinculadas. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, estas relaciones se establecieron bajo términos y condiciones de mercado que reflejan el valor razonable de las transacciones específicas. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

## *1.18.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés*

### *1.18.2.1 Nivel de endeudamiento*

A la fecha de este Documento y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no presentaba deuda financiera con entidades de crédito. No obstante, teniendo en cuenta cómo se ha estructurado la inversión inmobiliaria a través de varios vehículos de inversión es necesario adicionalmente analizar la deuda financiera existente al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en sus vehículos de inversión.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF Sevilla presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 18.972.450 y 19.020.000 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) del 47,20% y 47,31 %.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF Córdoba presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 7.680.000 en ambos periodos, lo que representaba un Loan to Value (LTV) del 18,44%.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF V21 Retail presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 10.512.523 y 20.000.000 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) del 43,98% y 51,60%.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF V21 Residencial presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 24.487.477 y 15.000.000 euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) del 29,56% y 35,60 %.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF PC2 presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 16.500.000 euros en ambos periodos, lo que representaba un Loan to Value (LTV) del 49,25 %.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de dichos vehículos de inversión y por ende, a Inbest GPF II.

### *1.18.2.2 Riesgo de no cumplimiento de magnitudes financieras acordadas con las entidades de crédito con las que trabaja la Sociedad.*

Inbest GPF Sevilla S.L., Inbest GPF Córdoba S.L., Inbest GPF V21 Retail, S.L., Inbest GPF V21 Residencial S.L. e Inbest GPF PC2 S.L., están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que están obligadas a alcanzar ciertos indicadores financieros (Véase apartado 1.5).

Si incumplieran alguno de los ratios marcados, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración de estas sociedades y, por ende, de Inbest GPF II. De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2023, todas las sociedades cumplían con todos los ratios al 31 de diciembre de 2023. Asimismo, la previsión de su Administrador Único es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

### *1.18.2.3. Riesgo de tipo de interés*

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de marzo

de 2024 Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial presentan una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 18.972.450, 7.680.000, 10.512.523 y 24.487.477 euros, respectivamente, que devenga intereses variables referenciados a Euribor.

De la financiación con Inbest GPF Sevilla, se han formalizado con fecha de 8 de marzo de 2023 unas opciones de tipos de interés (Collar) con BBVA sobre un nocional total de 9,51 millones de euros, con un tipo fijo del 2% y con vencimiento el 28 de enero de 2026.

De la financiación con Inbest GPF Córdoba, se han formalizado con fecha de 28 de julio de 2022 unas opciones de tipos de interés (CAPs) con BBVA sobre un nocional total de 3,84 millones de euros, con un tipo cap del 2% y con vencimiento el 28 de enero de 2026.

De la financiación con Inbest GPF V21 Retail, se han formalizado con fecha de 27 de abril de 2023 unas opciones de tipos de interés (Collar) con Caixabank sobre un nocional total de 10,5 millones de euros, con un tipo cap y floor del 3,750% - 2,910% y con vencimiento el 27 de octubre de 2025.

De la financiación con Inbest GPF V21 Residencial, se han formalizado con fecha de 27 de abril de 2023 unas opciones de tipos de interés (Collar) con Caixabank sobre un nocional total de 24,4 millones de euros, con un tipo cap y floor del 3,750%-2,910% y con vencimiento el 27 de octubre de 2025.

#### *1.18.2.4. Riesgo derivado de contratos de financiación futuros*

En el caso de que los vehículos de inversión no dispusieran de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, los vehículos de inversión podrían verse obligado a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pudiera efectuarse en términos razonables de mercado.

#### *1.18.2.5. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de los vehículos de inversión*

A la fecha del presente Documento todos los activos inmobiliarios propiedad de Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial e Inbest GPF PC2 se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial e Inbest GPF PC2 incumplan las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados pasarían a ser de su propiedad.

### *1.18.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario*

#### *1.18.3.1. Evolución negativa del mercado*

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir a través de los vehículos de inversión en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario ibérico y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de

propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación del inmueble de los vehículos de inversión como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

#### *1.18.3.2. Competencia*

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de Inbest GPF II o de sus vehículos de inversión pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo reducir las oportunidades de negocio del Emisor.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

#### *1.18.3.3. Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad, a través de sus vehículos de inversión, quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Inbest GPF II a quedarse con activos inmobiliarios, a través de los vehículos de inversión, más tiempo del inicialmente proyectado.

### *1.18.4. Riesgos ligados a las acciones*

#### *1.18.4.1. Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados*

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez. La inversión en el segmento BME Scaleup es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado continuo. En consecuencia, puede ser difícil desinvertir una participación accionarial de la Sociedad.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

#### *1.18.4.2. Recomendaciones de buen gobierno*

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el segmento BME Scaleup la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, si bien es intención de la Sociedad implementarlo en el futuro como parte de su compromiso con las políticas de ESG.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

#### *1.18.4.3. Cobertura negativa de analistas*

Una vez la Sociedad este cotizando, la falta de publicación de análisis bursátil sobre la Sociedad, o la publicación de análisis desfavorables sobre la Sociedad y/o el sector podrían causar una caída en el precio de la acción.

#### *1.18.4.4. Free float limitado*

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 36 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, propietarios de 4.830.000 acciones, que representan un 38,23% del capital social de Inbest GPF II con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 4.830.000 euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

### *1.18.5. Riesgos fiscales*

#### *1.18.5.1. Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI*

La aplicación del régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009.

La falta de cumplimiento de alguno de los requisitos considerados esenciales haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La falta de cumplimiento de alguno de los requisitos considerados no esenciales, tras el cumplimiento del periodo transitorio de 2 años y sin que hubiera mediado subsanación de dicho incumplimiento provocaría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, con efecto retroactivo al primer ejercicio en el que se produjo el incumplimiento, (estando obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota ingresada en el primer ejercicio de incumplimiento aplicando el régimen fiscal especial SOCIMI y la cuota a ingresar aplicando el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes) y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Si el incumplimiento anterior supusiera que la Sociedad no habría llegado a cumplir en ningún momento los requisitos no esenciales, la regularización bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades operaría desde el periodo de acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

#### *1.18.6. Otros riesgos*

##### *1.18.6.1. Cambios sustanciales en las leyes*

La actividad de los vehículos de inversión en las que la Sociedad participa está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.



## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

### **2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

A la fecha del presente Documento, el capital social de la Sociedad es de doce millones seiscientos treinta mil (12.630.000) euros y está representado por doce millones seiscientos treinta mil (12.630.000) acciones nominativas, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado a la fecha.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de abril de 2024 acordó solicitar la incorporación a negociación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones representativas de su capital social y todas aquellas otras que se emitieran hasta la incorporación en BME Scaleup de las mismas.

No se van a emitir valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma. La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en el futuro, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### **2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.**

El objetivo del presente Documento es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 24 de abril de 2024 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento (12.630.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas) en un (1) euro por acción, lo que supone un valor total de la Sociedad de doce millones seiscientos treinta mil (12.630.000) euros.

En la fecha de este Documento, la Sociedad cuenta con 41 accionistas, de los que 36 tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 5% de su capital social. De las 12.630.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 4.830.000 acciones el 38,23% sobre el capital total, cuyo valor estimado sobre la base del precio de referencia fijado es de 4.830.000 euros (véase apartado 1.15).

### **2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.**

El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado., así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor son nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- Derecho a participar en el reparto de dividendos
- Derechos de asistencia y voto
- Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase
- Derecho de información

#### **2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.**

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

#### **2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.**

A la fecha del DIAM, ni la Sociedad ni ningún accionista son parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto.

#### **2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.**

Con fecha 8 de abril de 2024 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una nueva versión de los Estatutos Sociales de la misma, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias requeridas por BME Scaleup en cuanto a las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones, a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, y a la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (artículos 7, 11 y 12 de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

##### *ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES*

###### *Libre transmisibilidad de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

###### *Transmisiones en caso de cambio de control*

No obstante lo anterior, en el supuesto en que un potencial accionista pretenda adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad, este deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra de acciones dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad, en los mismos términos y condiciones.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

#### **ARTÍCULO 11º.- COMUNICACIONES DE LOS ACCIONISTAS A LA SOCIEDAD.**

##### Información de carácter fiscal

- a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “Accionista Significativo” y la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Scaleup

##### Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Scaleup

#### **ARTÍCULO 12º.- EXCLUSIÓN EN EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN DE BME MTF EQUITY**

En el supuesto en que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en cualquiera de los segmentos de negociación de acciones de BME MTF Equity (i.e., BME Growth, BME ScaleUp) de las acciones de la Sociedad, sin contar con el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la

*adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en cualquiera de los segmentos de negociación de acciones de BME MTF Equity.*

**2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.**

A la fecha del DIAM la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

Nada que destacar.

## **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

La Sociedad designó el 13 de diciembre de 2023 a Deloitte Auditores, S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte Auditores, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

Deloitte Auditores, S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del BME Scaleup como Asesor Registrado el 3 de octubre de 2023 según se establece la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Deloitte Auditores, S.L. se constituyó el 6 de abril de 1989 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte Auditores, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte Auditores, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

### **4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.**

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 81 de Madrid, ha emitido el 1 de marzo de 2024 los informes de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Inbest GPF Sevilla e Inbest GPF Córdoba a 31 de diciembre de 2023. Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexo IV del presente Documento.

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 164 de Madrid, ha emitido el 1 de marzo de 2023 los informes de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Inbest GPF V21 Retail, e Inbest GPF V21 Residencial. Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexo IV del presente Documento.

### **4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación**

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- Cuatrecasas Gonçalves Pereira SLP ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al Mercado y ha realizado la due dilligence legal.

- Ernst and Young, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.

## **5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.



**ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI**

Forma parte del documento cuya  
legitimación de firma/s consta en  
mi Libro Indicador con el Nº 493/22



**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
DELEGACIÓN DE MADRID  
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA  
(C/ Núñez de Balboa 116, 28006 Madrid)**

**Comunicación de la opción por el régimen fiscal especial SOCIMI**

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, mayor de edad, con **N.I.F. 05246808W**, en nombre y representación como Administrador Único de la sociedad **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**, provista de **N.I.F. A10874642** y con domicilio fiscal en Madrid (28006), calle Serrano, número 57, 4ª planta (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

**EXPONE**

**PRIMERO.-** Que la Sociedad tiene por objeto social principal 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 están 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009.

**SEGUNDO.-** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMIs que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma.

**TERCERO.-** Que de conformidad con el apartado SEGUNDO anterior, el 6 de julio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad ejerciendo las competencias de la Junta General, de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo I**, certificación del acta de Consignación de Decisiones del Accionista Único de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

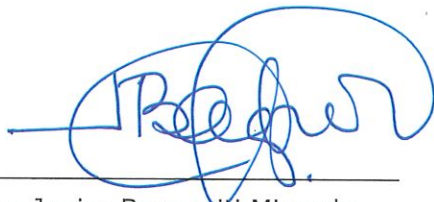
**CUARTO.-** Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 esta opción se comunica a la Administración Tributaria con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo de la Sociedad.

Por todo lo expuesto,

#### **SOLICITA**

Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña, teniéndose por comunicada la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos 2022 y sucesivos.

En Madrid, a 6 de julio de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Basagóti', is written over a horizontal line.

D. Francisco Javier Basagóti Miranda

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

**YO, MANUEL GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, DOY FE. ----**

Que estimo legítima la firma y rúbrica que antecede de don **Francisco Javier BASAGOITI MIRANDA**, con DNI/NIF número 05.246.808-W, por cotejo con otra de la misma que figura en mi protocolo y de lo que dejo constancia en el Libro Indicador Sección Segunda de esta Notaría, con el número **493**.-----

**En Madrid, a trece de julio de dos mil veintidós.**



## Anexo I

Forma parte del documento cuya  
legitimación de firma/s consta en  
mi Libro Indicador con el Nº 493/22





**D. FRANCISCO JAVIER BASAGOITI MIRANDA**, Administrador Único de la entidad mercantil denominada **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.** (la "**Sociedad**"),

**CERTIFICO:** Que en Madrid, a 6 de julio de 2022, siendo las 12:10 horas, el Accionista Único de la Sociedad, la entidad INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A., debidamente representada al efecto, ejerciendo las competencias de la Junta General, de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, decidió constituirse en Junta General y adoptó la decisión que se transcribe a continuación de forma literal:

### **"DECISIÓN"**

#### ***Única.- Acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre***

*Se decide optar por el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial del Impuesto de Sociedades previsto para las SOCIMIs en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**") para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2022, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el artículo 8 y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs.*

*A tales efectos, se decide facultar al Administrador Único de la Sociedad, esto es, D. Francisco Javier Basagoiti Miranda, para que lleve a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la opción y aplicación del citado régimen.*

*En concreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, se instruye al Administrador Único para que comuniqué el presente acuerdo y la opción por la aplicación del mencionado régimen a la Agencia Estatal de Administración Tributaria del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo 2022."*

#### **Asimismo CERTIFICO:**

Que el acta de consignación de decisiones del accionista único de la Sociedad fue firmada inmediatamente después de su celebración por el representante del Accionista Único.

Forma parte del documento cuya  
legitimación de firma/s consta en  
mi Libro Indicador con el N° 493 / 22



Y para que así conste y surtan los oportunos efectos, expido la presente certificación, en Madrid, a 6 de julio de 2022.

**ADMINISTRADOR ÚNICO**



---

**D. Francisco Javier Basagoiti Miranda**

Forma parte del documento cuya legitimación de firma/s consta en mi Libro Indicador con el N° 493 | 22



## Recibo de presentación

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE336045302022

Fecha: 26-07-2022

Hora: 18:15:48

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

### Datos del trámite

Trámite: GC022 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC02 - Procedimiento para el reconocimiento de beneficios fiscales de carácter rogado

Asunto: Solicitud de acogimiento al regimen legal y fiscal SOCIMI

### Datos del interesado

NIF: A10874642

Nombre / Razón social: INBEST GPF MULTI ASSETS CLASS PRIME II SA

### Datos del Representante

NIF: B84606771

Nombre / Razón social: KPMG PROCEDIMIENTOS DIGITALES SL

### Datos de contacto

Teléfono: 914563400

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	IMAC II - Solicitud acogimiento Régimen Socimi 6jul2022.pdf	IMAC II SOLICITUD ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI 6JUL2022	1,37 MB	SHA-1	095F9D07B2772E385E5EF2 4469593490F51D0A08	AED7DCSY4F8ZVTL8

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **G24VSGPW3VRXWYRY** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.



La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST GPF II DE LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022,  
JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas*

---

**Descripción** La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2023, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 19.156 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 sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 3.1 y 6 de la memoria adjunta.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, 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.

- ▶ Para el análisis de la recuperabilidad de las participaciones hemos revisado la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por la Sociedad, 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 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 sí, 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/09057

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 15291)

8 de mayo de 2024



## **Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes  
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

# INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		20.476.385	4.050.000
Instrumentos de patrimonio	6	19.156.185	2.870.000
Créditos a empresas	5	1.320.200	1.180.000
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>20.476.385</b>	<b>4.050.000</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		21.671	3.210
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	21.671	3.210
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	5	92.198	8.170
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	2.176.326	1.190.488
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.290.195</b>	<b>1.201.868</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>22.766.580</b>	<b>5.251.868</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Capital social	8	12.151.262	1.846.012
Reservas	9	12.270.000	1.910.000
Resultados de ejercicios anteriores		(10.207)	(2.114)
Resultado del ejercicio	10	(61.874)	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(46.657)</b>	<b>(61.874)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.151.262</b>	<b>1.846.012</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	3.660.000	2.840.000
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.660.000</b>	<b>2.840.000</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	5	1.500.000	500.000
Otros pasivos financieros		1.500.000	500.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	5.384.478	49.789
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		70.840	16.067
Proveedores	5	-	9
Acreedores varios	5	49.956	4.365
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	20.884	11.693
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.955.318</b>	<b>565.856</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>10.615.318</b>	<b>3.405.856</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>22.766.580</b>	<b>5.251.868</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>A 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe Neto de la cifra de negocios</b>	<b>11 a)</b>	<b>103.738</b>	<b>10.086</b>
Ingresos por intereses		103.738	10.086
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>11 b)</b>	<b>48.000</b>	<b>-</b>
Otros ingresos de gestión corriente		48.000	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>11 c)</b>	<b>(73.183)</b>	<b>(10.492)</b>
Servicios exteriores		(73.175)	(10.492)
Tributos		(8)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>78.555</b>	<b>(406)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>11 d)</b>	<b>(125.212)</b>	<b>(61.468)</b>
Por deudas con otras partes vinculadas		(125.212)	(61.468)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(125.212)</b>	<b>(61.468)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(46.657)</b>	<b>(61.874)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>12</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>10</b>	<b>(46.657)</b>	<b>(61.874)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

	<u>Nota</u>	<u>A 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022</u>
<u>Resultado del ejercicio</u>		(46.657)	(61.874)
Gastos por ampliaciones de capital y otros	9	(8.093)	(2.114)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(8.093)</b>	<b>(2.114)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(54.750)</b>	<b>(63.988)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Resultado negativo de ejercicios anteriores	TOTAL
Saldo a 30 de junio de 2022	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(2.114)	(61.874)	-	(63.988)
Operaciones con Accionistas o propietarios	1.910.000	-	-	-	1.910.000
Constitución de la Sociedad	60.000	-	-	-	60.000
Aumentos de capital	1.850.000	-	-	-	1.850.000
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.910.000</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(61.874)</b>	<b>-</b>	<b>1.846.012</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(8.093)	(46.657)	-	(54.750)
Operaciones con Accionistas o propietarios	10.360.000	-	61.874	(61.874)	10.360.000
Aumentos de capital	10.360.000	-	-	-	10.360.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	61.874	(61.874)	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	61.874	(61.874)	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>12.270.000</b>	<b>(10.207)</b>	<b>(46.657)</b>	<b>(61.874)</b>	<b>12.151.262</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(143.984)</b>	<b>(7.398)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10	(46.657)	(61.874)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>21.474</b>	<b>51.382</b>
-Ingresos por intereses	11 a)	(103.738)	(10.086)
-Gastos financieros	11 d)	125.212	61.468
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>32.245</b>	<b>3.094</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.249	(1.293)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		30.996	4.387
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(151.046)</b>	<b>-</b>
- Pagos de intereses		(151.046)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(11.402.085)</b>	<b>(4.050.000)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(15.832.189)</b>	<b>(4.050.000)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		(15.832.189)	(4.050.000)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>4.430.104</b>	<b>-</b>
- Empresas del grupo y asociadas		4.430.104	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>12.531.907</b>	<b>5.247.886</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>9.201.907</b>	<b>1.907.886</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	9.201.907	1.907.886
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>3.330.000</b>	<b>3.340.000</b>
Emisión		3.330.000	3.340.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5	3.330.000	2.840.000
Otras deudas	5	-	500.000
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>985.838</b>	<b>1.190.488</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.190.488	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	2.176.326	1.190.488

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

# INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. Información general

Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-10874642, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 30 de junio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y cinco de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 173, asiento 74. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el capital de la Sociedad pertenece a diferentes accionistas cuyo porcentaje de participación se indica en la Nota 8.

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 ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos. Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

La Sociedad comunicó con fecha 6 de julio de 2022 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMIs.

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 GPF Multi Asset Class Prime II, 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

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 periodo 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 durante al menos 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 la Sociedad se encuentra en proceso de elaboración del Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) requerido para su incorporación al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity en el ejercicio 2024.

#### 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.



## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2023 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, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% 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.

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

#### 2. Bases de presentación

##### a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- iii. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- iv. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup".
- 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.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 2023.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity en el ejercicio 2024 en cumplimiento de los requisitos de la ley SOCIMI.

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único 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 3.1 y 6)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 12 y 16)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Administrador Único 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.

#### d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

Debido a que la Sociedad se constituyó el 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022 corresponde al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad (30 de junio de 2022) y el 31 de diciembre de 2022. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta en la comprensión de las cuentas anuales.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### e) 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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

#### f) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 4.305.123 euros (positivo por importe de 636.012 euros al 31 de diciembre de 2022). No obstante, la Sociedad cuenta con cartas de compromiso de inversión firmadas por sus accionistas y líneas de crédito con sociedades del grupo por lo que tiene garantizadas en todo momento sus necesidades de liquidez. En consecuencia, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

### 3. Normas de Registro y Valoración

#### 3.1 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.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 se 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.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 participe 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.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

### **3.3 Pasivos financieros**

#### 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").

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

### **3.4 Impuestos corrientes y diferidos**

#### **Régimen general**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 6 de julio de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente 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.

#### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que



## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 Auditoría 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.

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

### **3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

### **3.7 Moneda funcional y de presentación**

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

### **3.8 Transacciones en partes vinculadas**

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

### **3.9 Distribución de dividendos**

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

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

#### **3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

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

#### **3.11 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.

### **4. Gestión del riesgo financiero**

#### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L., 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 actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad cuenta con cartas de compromiso de inversión firmadas por sus

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

accionistas y líneas de crédito con sociedades del grupo por lo que tiene suficiente capacidad para obtener financiación 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 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 el potencial retraso en la comercialización de sus activos una vez finalice el periodo de puesta en valor de los inmuebles. Este riesgo retrasaría los ingresos de las sociedades participadas. 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		Total	
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	1.320.200	1.180.000	1.320.200	1.180.000
<b>Total</b>	<b>1.320.200</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.320.200</b>	<b>1.180.000</b>

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo		Total	
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	92.198	8.170	92.198	8.170
<b>Total</b>	<b>92.198</b>	<b>8.170</b>	<b>92.198</b>	<b>8.170</b>

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	3.660.000	2.840.000	3.660.000	2.840.000
<b>Total</b>	<b>3.660.000</b>	<b>2.840.000</b>	<b>3.660.000</b>	<b>2.840.000</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>				
- Otros pasivos financieros (1)	1.500.000	500.000	1.500.000	500.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	5.384.478	49.789	5.384.478	49.789
- Proveedores	-	9	-	9
- Acreedores varios	49.956	4.365	49.956	4.365
<b>Total</b>	<b>6.934.434</b>	<b>554.163</b>	<b>6.574.434</b>	<b>554.163</b>

- (1) Con fecha 14 de julio de 2023, la Sociedad firma un contrato de préstamo con Urimer Development, LTD por importe de 1.125.000 euros y vencimiento 31 de diciembre de 2023. A 1 de diciembre de 2023, se firma una novación al contrato ampliando el principal en 1.500.000 euros. Se acuerda además prorrogar el vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2024. El saldo a 31 de diciembre de 2022 correspondía con desembolsos pendientes de inscripción (Nota 8).

#### 5.2. Análisis por vencimiento

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

A 31 de diciembre de 2023:

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	92.198	-	375.000	-	945.200	1.412.398
	<b>92.198</b>	<b>-</b>	<b>375.000</b>	<b>-</b>	<b>945.200</b>	<b>1.412.398</b>

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Euros						
Pasivos financieros a coste amortizado						
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Otros pasivos financieros	1.500.000	-	-	-	-	1.500.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	5.384.478	-	1.660.000	-	2.000.000	9.044.478
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	49.956	-	-	-	-	49.956
	<b>6.934.434</b>	<b>-</b>	<b>1.660.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>	<b>10.594.434</b>

A 31 de diciembre de 2022:

Euros						
Activos financieros a coste amortizado						
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Nota 15 b)	8.170	-	-	1.180.000	-	1.188.170
	<b>8.170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.180.000</b>	<b>-</b>	<b>1.188.170</b>

Euros						
Pasivos financieros a coste amortizado						
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
- Otros pasivos financieros (Nota 8)	500.000	-	-	-	-	500.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	49.789	-	-	2.840.000	-	2.889.789
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.374	-	-	-	-	4.374
	<b>554.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.840.000</b>	<b>-</b>	<b>3.394.163</b>

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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 Ley 18/2022, es el siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	18
Ratio de operaciones pagadas	16	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	121
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	38.939	7.256
Total pagos pendientes	8.600	51
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	38.939	7.256
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	97%	100%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	31	9
Porcentaje sobre el total de facturas	92%	82%

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

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2023	31.12.2022	Aportaciones dinerarias / Altas	Bajas	31.12.2023
<b>Instrumentos de patrimonio</b>				
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.720.000	2.646.600	(517.000)	3.849.600
Inbest GPF Córdoba, S.L.	1.150.000	1.204.500	(347.000)	2.007.500
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	-	2.834.600	-	2.834.600
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	-	3.911.400	(31.104)	3.880.296
Wellness Resorts Socimi, S.A.	-	281.806	-	281.806
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	-	885.500	-	885.500
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	-	1.500.350	-	1.500.350
Inbest GPF PC2 S.L.	-	3.916.533	-	3.916.533
<b>Total</b>	<b>2.870.000</b>	<b>17.181.289</b>	<b>(895.104)</b>	<b>19.156.185</b>

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Los movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

- Con fecha 24 de abril de 2023, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime III S.A., un total de 103.400 participaciones de Inbest GPF Sevilla, S.L. por un importe de 517.000 euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2023 los socios de la sociedad Inbest GPF Sevilla, S.L. han aprobado una aportación a fondos propios mediante compensación de créditos por importe de 13.233.000 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 2.646.600 euros.
- Con fecha 24 de abril de 2023, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime III S.A. un total de 69.400 participaciones de Inbest GPF Córdoba, S.L., por importe de 347.000 euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2023 los socios de la sociedad Inbest GPF Córdoba, S.L. han aprobado una aportación a fondos propios mediante compensación de créditos por importe de 6.022.500 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 1.204.500 euros.
- Con fecha 26 de abril de 2023 la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un total de 600 participaciones de la sociedad Inbest GPF V21 Retail, S.L. por importe total de 600 euros. Adicionalmente, la Sociedad ha realizado una aportación a los fondos propios de Inbest GPF V21 Retail, S.L. por importe de 1.034.000 euros. Dichos actos fueron elevados a público mediante escritura el 27 de abril de 2023.
- Con fecha 29 de diciembre de 2023 los socios de la sociedad Inbest GPF V21 Retail, S.L. han aprobado una aportación a fondos propios mediante compensación de créditos por importe de 9.000.000 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 1.800.000 euros.
- Con fecha 26 de abril de 2023, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime I S.A. un total de 600 participaciones de la sociedad Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por importe total de 600 euros. Dicho acto fue elevado mediante escritura el 27 de abril de 2023.
- Con fecha 28 de abril de 2023, los socios de la Sociedad han aprobado una aportación a los fondos propios de Sociedad Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por importe 1.166.000 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2023, la Sociedad ha vendido a la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. un total de 16 participaciones de la sociedad Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por importe de 31.104 euros. Dicho acto fue elevado a público mediante escritura el 28 de diciembre de 2023.
- Con fecha 29 de diciembre de 2023 los socios de la sociedad Inbest GPF V21 Residencial, S.L. han aprobado una aportación a fondos propios mediante compensación de créditos por importe de 14.100.000 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 2.744.800 euros.
- Con fecha 4 de agosto de 2023, la sociedad Wellness Resorts Socimi, S.A. ha realizado una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.612.500 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 281.806 euros. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 5 de febrero de 2024.
- Con fecha 20 de octubre de 2023, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.A. un total de 500 participaciones a Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L. por un importe total de 500 euros. Adicionalmente, la Sociedad ha realizado una aportación a los fondos propios de Inbest GPF por importe de 540.000 euros. Dicho acto fue elevado a público mediante escritura el 20 de octubre de 2023.
- Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de la Sociedad han aprobado una aportación a los fondos propios de Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L. por importe de 345.000 euros.
- Con fecha 20 de octubre de 2023, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.A. un total de 500 participaciones de Inbest GPF Aranjuez, S.L. por un importe total de 500 euros. Adicionalmente, la Sociedad ha realizado una aportación a los fondos propios de Inbest

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- GPF Aranjuez, S.L. por importe de 85.850 euros. Dicho acto fue elevado a público mediante escritura el 20 de octubre de 2023.
- Con fecha 17 de noviembre de 2023 los socios de la Sociedad han aprobado una aportación a los fondos propios de Inbest GPF Aranjuez, S.L. por importe de 774.000 euros.
  - Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad Inbest GPF Aranjuez, S.L. ha aprobado una aportación de fondos propios mediante compensación de créditos por importe de 3.840.000 euros en su totalidad. De los cuales, la Sociedad asume 640.000 euros.
  - Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad Inbest GPF Capital Inversiones Inmobiliarias I, S.L. un total de 500 participaciones de Inbest GPF PC2 S.L. por un importe total de 3.383.333 euros.
  - Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de la sociedad Inbest GPF PC2, S.L. han aprobado una aportación a fondos propios mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.199.200 euros en su totalidad. De los cuales la Sociedad asume 533.200 euros.

2022	30.06.2022	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2022
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Inbest GPF Sevilla, S.L.	-	1.720.000	-	-	1.720.000
Inbest GPF Córdoba, S.L.	-	1.150.000	-	-	1.150.000
<b>Total</b>	-	<b>2.870.000</b>	-	-	<b>2.870.000</b>

Los movimientos de este epígrafe durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 fueron los siguientes:

Con fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad Inbest GPF Sevilla, S.L. realizó un ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 6.000.000 euros en su totalidad, correspondiendo 1.200.000 euros al valor nominal y 4.800.000 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asumió 344.000 participaciones, desembolsando un importe de 1.720.000 euros como aportación dineraria, correspondiendo 344.000 euros al valor nominal y 1.376.000 euros a la prima de emisión. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 19 de agosto de 2022.

Con fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad Inbest GPF Córdoba, S.L. realizó un ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 4.000.000 euros en su totalidad, correspondiendo 800.000 euros al valor nominal y 3.200.000 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asumió 230.000 participaciones, desembolsando un importe de 1.150.000 euros como aportación dineraria, correspondiendo 230.000 euros al valor nominal y 920.000 a la prima de emisión. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 19 de agosto de 2022.



## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### a) 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 2023 de las participaciones, son como sigue:

Euros							
Ejercicio 2023	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación
Sociedad							
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.203.000	4.800.000	(973.839)	(346.528)	13.233.000	(2.150.455)	3.849.600
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(591.561)	(476.610)	6.022.500	(1.027.701)	2.007.500
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	3.000	-	(1.747.719)	(587)	19.930.000	(1.907.885)	3.880.296
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	3.000	-	(1.262.242)	(618)	14.170.000	(1.235.611)	2.834.600
Wellness Resorts Socimi, S.A.	1.672.500	537.500	-	-	-	(177.011)	281.806
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	3.000	-	(219.493)	-	8.999.000	(119.582)	885.500
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	3.000	-	(503)	-	5.310.000	(58.978)	1.500.350
Inbest GPF PC2 S.L.	3.000	-	(235.968)	(396.458)	20.699.200	(6.029.023)	3.916.533
							<b>19.156.185</b>

#### Ejercicio 2022

Euros							
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.203.000	4.800.000	(2.884)	-	(425.083)	1.720.000	
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(33.262)	-	(536.592)	1.150.000	
						<b>2.870.000</b>	

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 tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

A 31 de diciembre de 2023 el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en el valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

2023				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,00%	-	20,00%	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,00%	-	20,00%	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	19,47%	-	19,47%	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	20,00%	-	20,00%	-
Wellness Resorts Socimi, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	13,11%	-	13,11%	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	16,67%	-	16,67%	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	16,67%	-	16,67%	-
Inbest GPF PC2 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	16,67%	-	16,67%	-

2022				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	28,65%	-	28,65%	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	28,73%	-	28,73%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

En el ejercicio 2023, las sociedades Inbest GPF V21 Retail S.L., Inbest GPF V21 Residencial, S.L. e Inbest GPF Aranjuez, S.L. han realizado compras de activos inmobiliarios. Durante el ejercicio 2022 las Sociedades Inbest GPF Sevilla, S.L. e Inbest GPF Córdoba, S.L. compraron activos inmobiliarios.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.176.326	1.190.448
<b>Total</b>	<b>2.176.326</b>	<b>1.190.448</b>

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2023, ni al 31 de diciembre de 2022.

#### 8. Capital social

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 30 de junio de 2022 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del capital social, esto es 15.000 euros, por su entonces Accionista Único, Inbest Real Estate Management Partners, S.A., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 14 de septiembre de 2022, Inbest Real Estate Management Partner, S.A., vendió y transmitió a Katal Iniciativas Empresariales, S.L. la totalidad de las acciones. En la misma fecha el Accionista Único, Katal Iniciativas Empresariales, S.L. desembolsó el importe pendiente equivalente al 75% del valor nominal de las acciones que ascendía a 45.000 euros.

Con fecha 14 de septiembre de 2022, el Accionista Único acordó ampliar el capital social por importe de 1.250.000 euros mediante aportación dineraria que fue suscrita por diferentes accionistas. Se emitieron 1.250.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre de 2022.

Con fecha 9 de septiembre de 2022 la Sociedad firma compromiso de inversión por parte de Urimer Development LTD por importe de 2.500.000 euros. Del total comprometido se desembolsa un 20% ascendiendo a 500.000 euros en concepto de aumento de capital. Dicho importe quedó pendiente de inscripción a fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. Con fecha 14 de julio de 2023 y posteriormente 1 de diciembre de 2023 su novación, se firma contrato de préstamo participativo con la sociedad Urimer Development, LTD por importe de 1.500.000 euros (Nota 5.1), el cual incluye como parte de desembolso la cantidad comprometida y desembolsada durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 21 de noviembre de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda ampliar el capital social por importe de 600.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 600.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero de 2023.

Con fecha 5 de abril de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 1.000.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 1.000.000 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 6 de junio de 2023.

Con fecha 12 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 887.500 euros mediante compensación de créditos. Se emitieron 887.500 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre de 2023.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 12 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 3.492.500 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 3.492.500 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre de 2023.

Con fecha 21 de julio de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 258.750 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 258.750 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 7 de noviembre de 2023.

Con fecha 2 de agosto de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 1.372.500 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 1.372.500 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo de 2024.

Con fecha 2 de octubre de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 281.250 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 281.250 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo de 2024. Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 622.500 euros mediante compensación de créditos. Se emitieron 622.500 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo de 2024.

Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social por importe de 2.445.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 2.445.000 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo de 2024.

A 31 de diciembre de 2023 el capital social está representado por 12.270.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (1.910.000 acciones ordinarias a 31 de diciembre de 2022).

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	12.270.000	1.910.000
<b>Total</b>	<b>12.270.000</b>	<b>1.910.000</b>

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% son las siguientes:

31.12.2023			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
EMIG, ENRIC MARTI INVESTMENTS GROUP, S.L.	11,88%	-	11,88%
FERRER Y ROSSI, S.L.	11,88%	-	11,88%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	11,88%	-	11,88%
CORPORACIÓN FINANCIERA GUADALMAR, S.L.	11,88%	-	11,88%
Otros accionistas	52,48%	-	38,23%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2022, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% eran las siguientes:

31.12.2022			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Carmen Martínez Sampedro	31,41%	-	31,41%
EMIG, Eric Martí Investments Group, S.L.	26,18%	-	26,18%
Ferrer y Rossi S.L.	26,18%	-	26,18%
Otros accionistas	79,05%	-	47,64%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

#### 9. Reservas

	Euros	Euros
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(10.207)	(2.114)
	<b>(10.207)</b>	<b>(2.114)</b>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la protocolización de las operaciones de capital (Nota 8).

#### Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2023, no se ha dotado ninguna reserva legal.

#### 10. Resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(46.657)
	<u>(46.657)</u>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(46.657)
	<u>(46.657)</u>

La distribución del resultado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de junio de 2022 fue aprobada por el Administrador Único el día 12 de junio de 2023.

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

#### 11. Ingresos y gastos

a) Importe Neto de la cifra de negocios:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
- Ingresos por intereses (Nota 15 a)	103.738	10.086
<b>Total</b>	<u>103.738</u>	<u>10.086</u>

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

b) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2023	2022
- Otros ingresos de gestión corriente (Nota 15 a)	48.000	-
<b>Total</b>	<b>48.000</b>	<b>-</b>

c) Otros gastos de explotación:

	Euros	Euros
	2023	2022
- Servicios exteriores	(73.175)	(10.492)
- Tributos	(8)	-
<b>Total</b>	<b>(73.183)</b>	<b>(10.492)</b>

d) Resultado financiero:

	Euros	Euros
	2023	2022
<b>Gastos financieros</b>		
- Por deudas con otras partes vinculadas (Nota 15 a)	(125.212)	(61.468)
<b>Total</b>	<b>(125.212)</b>	<b>(61.468)</b>

## 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:

2023	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(46.657)	(46.657)	-	-	-	(46.657)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(8.093)	(8.093)	(8.093)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(46.657)	(46.657)	-	(8.093)	(8.093)	(54.750)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-

2022

Euros

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(61.874)	<b>(61.874)</b>	-	-	-	<b>(61.874)</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(2.114)	<b>(2.114)</b>	<b>(2.114)</b>
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(61.874)	<b>(61.874)</b>	-	(2.114)	<b>(2.114)</b>	<b>(63.988)</b>
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 el ejercicio 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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.

#### 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 tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

A 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, retenciones percepciones	19.710	1.917
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.961	1.293
	<b>21.671</b>	<b>3.210</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(20.884)	(11.693)
	<b>(20.884)</b>	<b>(11.693)</b>

### 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,



## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

podiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

#### **14. Administrador Único y Alta dirección**

##### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador Único de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento. La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para el Administrador Único por la que se han pagado 1.916 euros.

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

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, no se han concedido anticipos y créditos al Administrador Único.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

##### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
<b>Ingresos por intereses (Nota 11 a)</b>		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	15.169	6.859
Inbest GPF Córdoba, S.L.	13.466	3.227
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	41.796	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	33.307	-
<b>Total</b>	<b>103.738</b>	<b>10.086</b>
<b>Otros ingresos de explotación (Nota 11 b)</b>		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	15.000	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	15.000	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	9.000	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	9.000	-
<b>Total</b>	<b>48.000</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros (Nota 11 d)</b>		
Préstamos con accionistas	(125.212)	(61.468)
<b>Total</b>	<b>(125.212)</b>	<b>(61.468)</b>

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

##### b) Saldos con partes vinculadas

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1)	-	802.400
Inbest GPF Córdoba, S.L. (2)	375.000	377.600
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (3)	275.200	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L. (4)	670.000	-
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>1.320.200</b>	<b>1.180.000</b>

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Inversiones y Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1)	17.842	5.556
Inbest GPF Córdoba, S.L. (2)	13.522	2.614
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (3)	33.855	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L. (4)	26.979	-
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>92.198</b>	<b>8.170</b>

- (1) El 28 de julio de 2022 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., formalizaron con Inbest GPF Sevilla, S.L., un préstamo por importe de hasta 13.470.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (802.400 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 17.842 euros (5.556 euros a 31 de diciembre de 2022).
- (2) El 28 de julio de 2022 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., formalizaron con Inbest GPF Córdoba, S.L., un préstamo por importe de hasta 7.120.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 375.000 euros (377.600 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 13.522 euros (2.614 euros a 31 de diciembre de 2022).
- (3) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 275.200 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 33.855 euros.
- (4) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF V21 Retail, S.L. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 670.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 26.979 euros.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>		
Accionistas	1.660.000	2.840.000
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	2.000.000	-
<b>Total Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>3.660.000</b>	<b>2.840.000</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	640.000	-
Inbest GPF Sevilla, S.L.	2.646.600	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	1.204.500	-
Accionistas	360.000	-
Inbest GPF PC2 S.L.	533.200	-
Intereses corto plazo Inbest GPF Aranjuez, S.L.	178	-
Intereses corto plazo con accionistas	-	49.789
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>5.383.478</b>	<b>49.789</b>

El 26 de julio de 2022, la Sociedad firmó un total de 11 contratos de préstamos con accionistas a largo plazo por un importe total de 2.840.000 euros. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha firmado un total de 3 préstamos con accionistas por un importe total de 330.000 euros. Todos los contratos devengan un interés anual del 5%, siendo la fecha de vencimiento el 31 de julio de 2026. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma y de forma total o parcial cuando se produzca un capital call a los inversores.

Durante el mes de junio de 2023 se han capitalizado créditos por importe de 887.500 euros y en noviembre de 2023 por importe de 622.500 euros (Nota 8).

El 1 de enero de 2023, la Sociedad ha firmado un contrato de préstamo con Inbest GPF Aranjuez, S.L. a largo plazo por un importe total de 5.000.000 euros de los cuales a 31 de diciembre de 2023 se han dispuesto 2.000.000 euros. El contrato devenga un interés anual del 2%, siendo la fecha de vencimiento el 1 de agosto de 2030. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma.

A 31 de diciembre de 2023, el total del capital vivo de estos préstamos es de 3.660.000 euros (2.840.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 178 euros (49.789 euros a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene una deuda a corto plazo con Inbest GPF Aranjuez, S.L., Inbest GPF Sevilla, S.L., Inbest GPF Córdoba, S.L. e Inbest GPF PC2 S.L. por un total de 5.024.300 euros por los importes pendientes de desembolsar por la capitalización de la deuda en virtud del acuerdo firmado el 29 de diciembre de 2023. Las sociedades disponen de 30 días para realizar el desembolso del importe capitalizado (Nota 6) desde la fecha del acta, esto es, hasta el 29 de enero de 2024. El 29 de enero de 2024 la Sociedad ha desembolsado dichos importes (Nota 20).

El saldo de accionistas a corto plazo corresponde con desembolsos realizados durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Junta General Extraordinaria de

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Accionistas con fecha 10 de enero de 2024, acuerda la ampliación de capital mediante aportación dineraria que incluye 360.000 euros ya desembolsados en el ejercicio 2023 (nota 20).

Los préstamos y transacciones entre empresas del grupo son llevados a cabo bajo condiciones de mercado, no haciendo 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

- 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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- 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 no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal SOCIMI.

- 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.

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

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

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	2022	2022	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L.	2022	2022	28 de julio de 2022
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	2022	2023	28 de abril de 2023
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	2022	2023	26 de abril de 2023
Wellness Resort SOCIMI, S.A.	2023	2023	4 de agosto de 2023
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	2023	2023	20 de octubre de 2023
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	2023	2023	20 de octubre de 2023
Inbest GPF PC2, S.L.	2017	2024	11 de diciembre de 2023

- 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:

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Sociedad participada	Fecha de adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L.	28 de julio de 2022
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	28 de abril de 2023
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	26 de abril de 2023
Wellness Resorts Socimi, S.A.	4 de agosto de 2023
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	20 de octubre de 2023
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	20 de octubre de 2023
Inbest GPF PC2, S.L.	11 de diciembre de 2023

- 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 tiene reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial SOCIMI.

#### 17. Información sobre personal

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

#### 18. 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.

#### 19. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 12.984 euros (7.680 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 6.500 euros.

#### 20. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 29 de diciembre de 2023 el Administrador Único de la Sociedad ha aprobado el desembolso de 2.646.600 euros en Inbest GPF Sevilla S.L., un importe de 1.204.500 euros en Inbest GPF Córdoba S.L., un importe de 640.000 euros en Inbest GPF Aranjuez, S.L. y un importe de 533.200 euros en Inbest GPF PC2 S.L.

Dichas aportaciones debían estar desembolsadas en un plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 enero de 2024, originando un saldo total pendiente de pago de 5.024.300 euros al 31 de diciembre de 2023. El 29 de enero de 2024 la Sociedad ha desembolsado dichos importes.

Con fecha 10 de enero de 2024 la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social de la Sociedad

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

por importe de 360.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 360.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 24 de marzo de 2024.

# **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros destacables.

### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, 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.

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

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 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" y "Otros ingresos de explotación" de la Sociedad es de 103.738 euros y 48.000 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 73.183 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 78.555 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 125.212 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 46.657 euros.



## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Nombre Sociedad	Porcentaje Participación	Participación (Euros)	Cifra de Negocios (Euros)
Inbest GPF Sevilla, S.L.	20,00%	3.849.600	230.206
Inbest GPF Córdoba, S.L.	20,00%	2.007.500	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	20,00%	2.834.600	32.783
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	19,47%	3.880.296	-
Wellness Resorts Socimi, S.A.	13,11%	281.806	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	16,67%	885.500	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	16,67%	1.500.350	-
Inbest GPF PC2 S.L.	16,67%	3.916.533	-

#### 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 2023 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

##### Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital y los préstamos de socios llevados a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados (Nota 4).

##### Perspectivas para 2024

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las Sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2024.

##### Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2023.

##### Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2023, 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 2023.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **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 2023.

#### **Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 el Administrador Único de la Sociedad ha aprobado el desembolso de 2.646.600 euros en Inbest GPF Sevilla S.L., un importe de 1.204.500 euros en Inbest GPF Córdoba S.L., un importe de 640.000 euros en Inbest GPF Aranjuez, S.L. y un importe de 533.200 euros en Inbest GPF PC2 S.L.

Dichas aportaciones debían estar desembolsadas en un plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 enero de 2024, originando un saldo total pendiente de pago de 5.024.300 euros al 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 10 de enero de 2024 la Junta General de Accionistas ha acordado ampliar el capital social de la Sociedad por importe de 360.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 360.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 24 de marzo de 2024.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Administrador Único de Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. con fecha 27 de marzo de 2024 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Francisco Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022  
(fecha de constitución) y  
el 31 de diciembre de 2022**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2022 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

### *Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas*

**Descripción** La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2022, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 2.870 miles de euros, que representan el 55% del total activo.

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

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

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 3.1 y 6 de la memoria adjunta.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- ▶ Revisión 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, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2022, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 comprendido entre el 30 de junio de 2022 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05736

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 N° S0530)



María Teresa Pérez Bartolomé  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 15291)

10 de mayo de 2023

## **Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes  
al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022  
y el 31 de diciembre de 2022

# INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		4.050.000
Instrumentos de patrimonio	6	2.870.000
Créditos a empresas	5	1.180.000
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.050.000</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.210
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	3.210
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	5	8.170
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.190.488
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.201.868</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>5.251.868</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</b>		
Capital social	8	1.910.000
Reservas	9	(2.114)
Resultado del ejercicio	10	(61.874)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.846.012</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	2.840.000
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.840.000</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo	5	500.000
Otros pasivos financieros		500.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	49.789
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		16.067
Proveedores	5	9
Acreeedores varios	5	4.365
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	11.693
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>565.856</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.405.856</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>5.251.868</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe Neto de la cifra de negocios	11 a)	10.086
Ingresos por intereses		10.086
Otros gastos de explotación	11 b)	(10.492)
Servicios exteriores		(10.492)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(406)</b>
Gastos financieros	11 c)	(61.468)
Por deudas con terceros		(61.468)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(61.468)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(61.874)</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	10	<b>(61.874)</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE 2022

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(61.874)</b>
Gastos de constitución	9	(2.114)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(2.114)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(63.988)</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022.

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Capital (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 30 de junio de 2022	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(2.114)	(61.874)	(63.988)
Operaciones con Accionistas o propietarios	1.910.000	-	-	1.910.000
Constitución de la Sociedad	60.000	-	-	60.000
Aumentos de capital	1.850.000	-	-	1.850.000
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.910.000</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(61.874)</b>	<b>1.846.012</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(7.398)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10	(61.874)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>51.382</b>
-Ingresos financieros	11 a)	(10.086)
-Gastos financieros	11 c)	61.468
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>3.094</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.293)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		4.387
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(4.050.000)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(4.050.000)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		(4.050.000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>5.247.886</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>1.907.886</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	1.907.886
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>3.340.000</b>
Emisión		3.340.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5	2.840.000
Otras deudas	5	500.000
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>1.190.488</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	1.190.488

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

#### **1. Información general**

Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-10874642, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 30 de junio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y cinco de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 173, asiento 74. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Inbest Real Estate Management Partners, S.A.

A 31 de diciembre de 2022, el capital de la Sociedad pertenece a diferentes accionistas cuyo porcentaje de participación se indica en la Nota 8.

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 ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos. Estas actividades se realizan actualmente en España.

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

La Sociedad comunicó con fecha 6 de julio de 2022 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMIs.

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 GPF Multi Asset Class Prime II, 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



## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

#### 2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias 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 tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad no cotiza en BME Growth.

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cumple con este requisito.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son irreparables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades desde el propio ejercicio.

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

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

#### **2. Bases de presentación**

##### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

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

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- iii. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- iv. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- v. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- vi. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

Estas cuentas anuales formuladas por el Administrador Único 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 3.1 y 6)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 12)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Administrador Único 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.

#### d) Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida a 30 de junio de 2022 por lo que ninguno de los estados ni la memoria de las cuentas anuales presenta comparativo del ejercicio anterior.

#### e) 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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 3. Normas de Registro y Valoración

##### 3.1 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.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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 equivalente 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.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

#### 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

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

#### 3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

#### 3.3 Pasivos financieros

##### 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.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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.

### **3.4 Impuestos corrientes y diferidos**

#### **Régimen general**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no



## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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 6 de julio de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha Ley. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente 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 dividendo, 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 periodo 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.

#### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

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

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

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría 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,

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

### **3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

### **3.7 Moneda funcional y de presentación**

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

### **3.8 Transacciones en partes vinculadas**

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

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

### **3.9 Distribución de dividendos**

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

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

### **3.10 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

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

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

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

#### **3.11 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.

#### **4. Gestión del riesgo financiero**

##### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L., 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 actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

##### **c) Riesgo de tipo de interés**

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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 el potencial retraso en la comercialización de sus activos una vez finalice el periodo de puesta en valor de los inmuebles. Este riesgo retrasaría los ingresos de las sociedades participadas. La Sociedad tiene establecidas

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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
	2022	2022
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>		
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Nota 15)	1.180.000	1.180.000
<b>Total</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.180.000</b>

	Euros	
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
	2022	2022
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>		
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Nota 15)	8.170	8.170
<b>Total</b>	<b>8.170</b>	<b>8.170</b>

	Euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo	
	Débitos y otros	Total
	2022	2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2.840.000	2.840.000
<b>Total</b>	<b>2.840.000</b>	<b>2.840.000</b>

	Euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo	
	Débitos y otros	Total
	2022	2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>		
- Otros pasivos financieros (Nota 8)	500.000	500.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	49.789	49.789
- Proveedores	9	9
- Acreedores varios	4.365	4.365
<b>Total</b>	<b>554.163</b>	<b>554.163</b>

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

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 5.2. Análisis por vencimiento

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

A 31 de diciembre de 2022:

	Activos financieros a coste amortizado					Total
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Nota 15)	8.170	-	-	1.180.000	-	1.188.170
	<b>8.170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.180.000</b>	<b>-</b>	<b>1.188.170</b>

	Pasivos financieros a coste amortizado					Total
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
- Otros pasivos financieros (Nota 8)	500.000	-	-	-	-	500.000
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	49.789	-	-	2.840.000	-	2.889.789
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.374	-	-	-	-	4.374
	<b>554.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.840.000</b>	<b>-</b>	<b>3.394.163</b>

#### 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 Ley 18/2022, es el siguiente:

	<b>2022</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	18
Ratio de operaciones pagadas	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	121
	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	7.256
Total pagos pendientes	51
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	7.256
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100%
(Número de facturas)	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	9
Porcentaje sobre el total de facturas	82%

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

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2022	30.06.2022	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2022
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Inbest GPF Sevilla, S.L.	-	1.720.000	-	-	1.720.000
Inbest GPF Córdoba, S.L.	-	1.150.000	-	-	1.150.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.870.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.870.000</b>

Con fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad Inbest GPF Sevilla, S.L. realizó un ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 6.000.000 euros en su totalidad, correspondiendo 1.200.000 euros al valor nominal y 4.800.000 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asumió 344.000 participaciones, desembolsando un importe de 1.720.000 euros como aportación dineraria, correspondiendo 344.000 euros al valor nominal y 1.376.000 euros a la prima de emisión. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 19 de agosto de 2022.

Con fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad Inbest GPF Córdoba, S.L. realizó un ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 4.000.000 euros en su totalidad, correspondiendo 800.000 euros al valor nominal y 3.200.000 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asumió 230.000 participaciones, desembolsando un importe de 1.150.000 euros como aportación dineraria, correspondiendo 230.000 euros al valor nominal y 920.000 a la prima de emisión. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 19 de agosto de 2022.

#### a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2022 de las participadas, son como sigue:

Ejercicio 2022	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.203.000	4.800.000	(2.884)	-	(425.083)	1.720.000	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(33.262)	-	(536.592)	1.150.000	-
						<b>2.870.000</b>	<b>-</b>

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

A 31 de diciembre de 2022 el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en base a la información de mercado y a transacciones comparables.

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

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2022	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
	Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	28,65%	-	28,65%	-
	Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	28,73%	-	28,73%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

En el ejercicio 2022, las sociedades Inbest GPF Sevilla, S.L. e Inbest GPF Córdoba, S.L. han realizado compras de activos inmobiliarios.

#### 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros
	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.190.488
<b>Total</b>	<b><u>1.190.488</u></b>

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

#### 8. Capital social

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 30 de junio de 2022 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del capital social, esto es 15.000 euros, por su entonces Accionista único, Inbest Real Estate Management Partners, S.A., quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros y que deberían desembolsarse en un plazo máximo de 10 años.

Con fecha 14 de septiembre, Inbest Real Estate Management Partner, S.A., vendió y transmitió a Katal Iniciativas Empresariales, S.L. la totalidad de las acciones. En la misma fecha el Accionista Único, Katal Iniciativas Empresariales, S.L. decide desembolsar los desembolsos pendientes por un importe equivalente al 75% del valor nominal de las acciones, por importe de 45.000 euros.

Con fecha 14 de septiembre de 2022, el Accionista Único acordó ampliar el capital social por importe de 1.250.000 euros mediante aportación dineraria que fue suscrita por diferentes accionistas. Se emitieron 1.250.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre de 2022.

Con fecha 9 de septiembre de 2022 la Sociedad firma compromiso de inversión por parte de Urimer Development LTD por importe de 2.500.000 euros. Del total comprometido se desembolsa un 20% ascendiendo a 500.000 euros en concepto de aumento de capital. Dicho importe queda pendiente de inscripción a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Con fecha 21 de noviembre de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda ampliar el capital social por importe de 600.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 600.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero de 2023.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital escriturado	1.910.000
<b>Total</b>	<b>1.910.000</b>

A 31 de diciembre de 2022, las sociedades / personas físicas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

Entidad	<u>31.12.2022</u>		
	<u>% derechos de voto atribuidos a las acciones</u>	<u>% derechos de voto a través de instrumentos financieros</u>	<u>Total %</u>
Carmen Martínez Sampedro	31,41%	-	31,41%
EMIG, Eric Martí Investments Group, S.L.	26,18%	-	26,18%
Ferrer y Rossi S.L.	26,18%	-	26,18%
Otros	16,23%	-	16,23%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	-	<b>100%</b>

#### 9. Reservas

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Otras reservas:</b>	
- Reservas voluntarias	(2.114)
	<b>(2.114)</b>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad (Nota 8).

#### Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2022, no se ha dotado ninguna reserva legal.

#### 10. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:



## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(61.874)
	<u>(61.874)</u>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(61.874)
	<u>(61.874)</u>

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

#### 11. Ingresos y gastos

a) Importe Neto de la cifra de negocios:

	<u>Euros</u>
	<u>2022</u>
- Ingresos por intereses (Nota 15)	10.086
<b>Total</b>	<u>10.086</u>

b) Otros gastos de explotación:

	<u>Euros</u>
	<u>2022</u>
- Servicios exteriores	(10.492)
<b>Total</b>	<u>(10.492)</u>

c) Resultado financiero:

	<u>Euros</u>
	<u>2022</u>
<b>Gastos financieros</b>	
- Por deudas con otras partes vinculadas (Nota 15)	(61.468)
<b>Total</b>	<u>(61.468)</u>

#### 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:

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2022

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(61.874)	<b>(61.874)</b>	-	-	-	<b>(61.874)</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(2.114)	<b>(2.114)</b>	<b>(2.114)</b>
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>		<b>(61.874)</b>	<b>(61.874)</b>	-	(2.114)	<b>(2.114)</b>	<b>(63.988)</b>
Cuota íntegra 0%							
<b>Total a pagar</b>							

A 31 de diciembre de 2022, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En la fecha de cierre del ejercicio 2022, 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 2022.

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

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

#### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

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

	Euros
	<b>2022</b>
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, retenciones percepciones	1.917
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.293
	<b>3.210</b>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(11.693)
	<b>(11.693)</b>

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

#### **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. Administrador Único y Alta dirección**

##### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022, 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 no tiene contratadas pólizas de responsabilidad civil para el Administrador Único.

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

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022, no se han concedido anticipos y créditos al Administrador Único.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

##### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2022 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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

	<u>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de</u>
	<u>2022</u>
<b>Importe Neto de la cifra de negocios (Nota 11 a)</b>	
Inbest GPF Sevilla, S.L.	6.859
Inbest GPF Córdoba, S.L.	3.227
<b>Total</b>	<b><u>10.086</u></b>
<b>Gastos financieros (Nota 11 c)</b>	
Préstamos con accionistas	(61.468)
<b>Total</b>	<b><u>(61.468)</u></b>

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

##### b) Saldos con partes vinculadas

	<u>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de</u>
	<u>2022</u>
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1)	802.400
Inbest GPF Córdoba, S.L. (2)	377.600
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b><u>1.180.000</u></b>
<b>Inversiones y Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1)	5.556
Inbest GPF Córdoba, S.L. (2)	2.614
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b><u>8.170</u></b>

- (1) El 28 de julio de 2022 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. y Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., formalizaron con Inbest GPF Sevilla, S.L., un préstamo por importe de hasta 13.470.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2022, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 802.400 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 5.556 euros.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- (2) El 28 de julio de 2022 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. y Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., formalizaron con Inbest GPF Córdoba, S.L., un préstamo por importe de hasta 7.120.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2022, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 377.600 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 2.614 euros.

	<u>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de</u>
	<u>2022</u>
<b>Deuda a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>	
Accionistas	2.840.000
<b>Total Deudas a empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>2.840.000</b>
<b>Deudas a empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	
Accionistas	49.789
<b>Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>49.789</b>

El 26 de julio de 2022, la Sociedad ha firmado un total de 11 contratos de préstamos con empresas del grupo y asociados a largo plazo por un importe total de 2.840.000 euros. Todos los contratos devengan un interés anual del 5%, siendo la fecha de vencimiento el 31 de julio de 2026. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma y de forma total o parcial cuando se produzca un capital call a los inversores.

A 31 de diciembre de 2022, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 49.789 euros.

Los préstamos y transacciones entre empresas del grupo son llevados a cabo bajo condiciones de mercado, no haciendo 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**

- 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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- 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 no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal SOCIMI.

- 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.

## INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

La Sociedad no ha distribuido dividendos.

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

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	2022	2022	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L.	2022	2022	28 de julio de 2022

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

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

Sociedad participada	Valor Participación (Euros)	Fecha de adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.720.000	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L.	1.150.000	28 de julio de 2022
<b>TOTAL</b>	<b>2.870.000</b>	

- 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 tiene reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial SOCIMI.

#### 17. Información sobre medio ambiente

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

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

#### 18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 7.680 euros.

#### 19. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 28 de diciembre de 2022 se otorga escritura de ampliación de capital de acuerdo a la decisión de la Junta de Accionistas de fecha 21 de noviembre de 2022 (Nota 8). Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero de 2023.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

#### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros destacables.

#### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, 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:

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

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

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

#### **Evolución del negocio**

A cierre del ejercicio 2022, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 10.086 euros. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 10.492 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 406 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 61.468 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 61.874 euros.

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 28,65 % del capital social de la sociedad participada Inbest GPF Sevilla, S.L. Asimismo, la Sociedad concentra una inversión en la tenencia de un 28,73 % del capital social de la sociedad participada de Inbest GPF Córdoba, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 1.720.000 euros y 1.150.000 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio Inbest GPF Sevilla, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 124.177 euros, procedente de las rentas que pagan los inquilinos. A su vez, Inbest GPF Córdoba, S.L. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 0 euros.

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

#### **Medio Ambiente**

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

#### **Personal**

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

#### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2022, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital y los préstamos de socios llevados a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados (Nota 4).

#### **Perspectivas para 2023**

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

#### **Investigación y desarrollo**

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

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

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

#### **Instrumentos financieros**

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

#### **Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

Con fecha 28 de diciembre de 2022 se otorga escritura de ampliación de capital de acuerdo a la decisión de la Junta de Accionistas de fecha 21 de noviembre de 2022 (Nota 8). Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero de 2023.



# FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El Administrador Único de Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.U. con fecha 31 de marzo de 2023 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Basagóiti', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

D. Francisco Javier Basagóiti Miranda

Administrador Único

**ANEXO III: CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2023, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN**

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF  
Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido entre  
el 25 de abril de 2023 (fecha de constitución) y  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 comprendido entre el 25 de abril de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023.

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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene registrado en el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" un importe neto de 4.543 miles de euros, correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la nota 3.1 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente su importe se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Administrador Único de la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de los importes involucrados, hemos considerado que el registro de dichas inversiones inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ El entendimiento del proceso establecido por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ La revisión del análisis realizado por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La revisión del valor actual de la estimación de los flujos de efectivo realizado por la Sociedad, cubriendo el análisis de la razonabilidad de las rentas y/o comprobables utilizados en relación con el activo inmobiliario que posee la Sociedad, así como la realización de procedimientos de contraste sobre dicho valor, si fuera necesario.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de 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 comprendido entre el 25 de abril de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 comprendido entre el 25 de abril de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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.

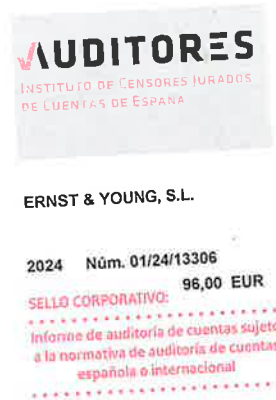
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 50530)



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'María Teresa Pérez', written over a horizontal line.

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

20 de mayo de 2024



**Inbest GPF Aranjuez, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.L.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>4.542.686</b>
Terrenos		4.071.690
Construcciones en curso		470.996
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>6</b>	<b>2.000.000</b>
Créditos a empresas		2.000.000
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.542.686</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Existencias</b>		<b>35.196</b>
Anticipos a proveedores		35.196
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>14</b>	<b>1.020.798</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.020.798
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>6</b>	<b>640.178</b>
Créditos a empresas		640.178
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>3.991.776</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.687.948</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>12.230.634</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>8.662.925</b>
Capital	9	3.000
Reservas	10	(219.493)
Otras aportaciones de socios	9	8.999.000
Resultado del ejercicio	11	(119.582)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.662.925</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>3.124.350</b>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.124.350</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>530</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>442.829</b>
Acreedores varios	6	442.664
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	165
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>443.359</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.567.709</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>12.230.634</b>

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Otros gastos de explotación	13 a)	(119.147)
Servicios exteriores		(115.531)
Tributos		(3.616)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(119.147)</b>
Ingresos financieros		219
Gastos financieros		(654)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	13 b)	<b>(435)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(119.582)</b>
Impuestos sobre beneficios	14	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(119.582)</b>

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>Nota</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023</b>
<b>Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>11</b>	<b>(119.582)</b>
Gastos de constitución y otros	10	(219.493)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(339.075)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(339.075)</b>

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	TOTAL
Saldo a 25 de abril de 2023	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(219.493)	-	(119.582)	(339.075)
Operaciones con Accionistas o propietarios	3.000	-	8.999.000	-	9.002.000
Constitución de la Sociedad	3.000	-	-	-	3.000
Otras operaciones con Accionistas o propietarios	-	-	8.999.000	-	8.999.000
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>3.000</b>	<b>(219.493)</b>	<b>8.999.000</b>	<b>(119.582)</b>	<b>8.662.925</b>

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

(Expresado en euros)

	<u>Nota</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b><u>(1.175.059)</u></b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	(119.582)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>435</b>
- Ingresos financieros	13 b)	(219)
- Gastos financieros	13 b)	654
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.055.828)</b>
- Existencias		(35.196)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	14	(1.020.798)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		166
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(84)</b>
- Cobros de intereses		41
- Pagos de intereses		(125)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b><u>(6.100.022)</u></b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(6.542.686)</b>
- Inversiones inmobiliarias		(4.100.022)
- Empresas del grupo y asociadas	6	(2.000.000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b><u>11.266.857</u></b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>4.942.507</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		4.942.507
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>6.324.350</b>
Emisión		6.324.350
Deudas con empresas del grupo y asociadas		6.324.350
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b><u>3.991.776</u></b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	3.991.776

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

# **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **1. Información general**

Inbest GPF Aranjuez, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L y en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada española con CIF número B-13704473, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 25 de abril de 2023, número mil cuatrocientos treinta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 43.818, folio 51, hoja M-773.285, inscripción 1ª. En el momento de constitución, la denominación social de la Sociedad era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L., con fecha 20 de diciembre de 2023 se acordó el cambio la denominación social a Inbest GPF Aranjuez, S.L. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 11 de septiembre de 2023 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 GPF Aranjuez, S.L. 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

# INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 período 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 período 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 un período 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. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Sociedad si han de cumplir con dichos requisitos.

### 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 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.



# **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. 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 periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

### **2. Bases de presentación**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- 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. 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).
- v. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas.

Estas cuentas anuales formuladas el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 5)
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 5)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 14 y 18)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administrador Único 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 Sociedad ha sido constituida a 25 de abril de 2023 por lo que ninguno de los estados ni la memoria de las cuentas anuales presenta comparativo del ejercicio anterior.

#### 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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

# INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 3. Normas de Registro y Valoración

#### 3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

#### Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido teniendo en cuenta el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuro.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### **3.2 Activos financieros**

##### Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

##### 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.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

#### *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.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

#### **3.3 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 11 de septiembre de 2023, 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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.



## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “inversiones inmobiliarias” en el balance.

#### **3.7 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **3.8 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.

#### **3.9 Moneda funcional y de presentación**

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

#### **3.10 Transacciones entre 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.

#### **3.11 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.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

#### **3.12 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 15).

#### **3.13 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.

### **4. Gestión del riesgo financiero**

#### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la sociedad gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Nota 17), 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. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad corresponden a empresas del grupo.

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros o de sus accionistas 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.

#### d) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar la situación financiera ante un cambio 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. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros		
	25.04.2023	Altas	31.12.2023
<b>Ejercicio 2023</b>			
Coste:			
Terrenos	-	4.071.690	4.071.690
Construcciones en curso	-	470.996	470.996
	-	<b>4.542.686</b>	<b>4.542.686</b>
Amortización acumulada			
Construcciones	-	-	-
	-	-	-
<b>Valor neto contable a 31.12.2023</b>	-	<b>4.542.686</b>	<b>4.542.686</b>

Con fecha 30 de noviembre de 2023 la Sociedad adquirió un centro comercial "Aranjuez Plaza" ubicado en la calle Patrimonio Mundial con esquina a la calle Mérida número 3,, Aranjuez, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones que se han producido durante el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2023 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con altas por la compra del activo y las activaciones de gastos por las obras de adecuación.

#### a) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
Ingresos por arrendamiento	-
Otros ingresos de explotación	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(119.147)
	<u>(119.147)</u>

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2023 en el inmueble propiedad de la Sociedad se están llevando a cabo las obras de adecuación del edificio por lo que no se encuentra bajo arrendamiento ni existen ingresos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler del inmueble.

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en la calle Patrimonio Mundial con esquina a la calle Mérida número 3, Aranjuez, la Sociedad no tiene suscrito ningún préstamo con garantía hipotecaria.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

**6. Análisis de instrumentos financieros**

**6.1 Análisis por categorías**

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

Activos financieros

		Euros	
		Activos financieros a coste amortizado a largo plazo	
	Créditos y otros	Total	
	2023	2023	
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Notas 7 y 17)	2.000.000	2.000.000	
<b>Total</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	

		Euros	
		Activos financieros a coste amortizado a corto plazo	
	Créditos y otros	Total	
	2023	2023	
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Notas 7 y 17)	640.178	640.178	
<b>Total</b>	<b>640.178</b>	<b>640.178</b>	

Pasivos financieros

		Euros	
		Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo	
	Débitos y otros	Total	
	2023	2023	
- Deudas con empresas de grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	3.124.350	3.124.350	
<b>Total</b>	<b>3.124.350</b>	<b>3.125.350</b>	

		Euros	
		Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo	
	Débitos y otros	Total	
	2023	2023	
- Deudas con empresas de grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	530	530	
- Acreedores varios (Nota 12)	442.664	442.664	
<b>Total</b>	<b>443.194</b>	<b>443.194</b>	

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**6.2 Análisis por vencimientos**

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

A 31 de diciembre de 2023:

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Notas 7 y 17)	640.178	-	-	-	2.000.000	2.640.178
	<u>640.178</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.640.178</u>

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas de grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	530	-	-	-	3.124.350	3.124.880
- Acreedores varios (Nota 12)	442.664	-	-	-	-	442.664
	<u>443.194</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.567.544</u>

**7. Activos financieros a coste amortizado**

	Euros
	2023
<b>No corriente:</b>	
Créditos a empresas (Nota 17)	2.000.000
	<u>2.000.000</u>
<b>Corriente:</b>	
Créditos a empresas (Nota 17)	640.178
	<u>640.178</u>
	<u>2.640.178</u>

**8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

	Euros
	31 de diciembre de 2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.991.776
<b>Total</b>	<u>3.991.776</u>

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

**9. Capital y otras aportaciones de socios**

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 25 de abril de 2023 mediante la emisión de 3.000 participaciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del capital social por su entonces Socio Único Inbest Real Estate Management Partners, S.L. La denominación social en el momento de constitución era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.

Con fecha 20 de octubre de 2023, el hasta entonces Socio Único formaliza la venta de las participaciones a varios accionistas.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, pasando a denominarse Inbest GPF Aranjuez, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 27 de diciembre de 2023.

El desglose del Capital a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Capital escriturado	3.000
<b>Total</b>	<b>3.000</b>

A 31 de diciembre de 2023, el Capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros representado por 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2023, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

	<u>31.12.2023</u>		
<u>Entidad</u>	<u>% derechos de voto atribuidos a las acciones</u>	<u>% derechos de voto a través de instrumentos financieros</u>	<u>Total %</u>
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	16,67%	-	16,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	41,68%	-	41,68%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	8,33%	-	8,33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

#### b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 20 de octubre de 2023, la Junta General de Socios ha acordado realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por un importe total de 515.000 euros. Los socios han realizado las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el siguiente detalle:

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Sociedad	Importe capitalizado	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	42.900	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	85.850	16,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	42.900	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	257.550	50,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	42.900	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.	42.900	8,33%
	<b>515.000</b>	<b>100%</b>

Con fecha 17 de noviembre de 2023, la Junta General de Socios acuerda realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 4.644.000 euros. Los socios han realizado las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

Sociedad	Importe capitalizado	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	387.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	774.000	16,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	387.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	2.322.000	50,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	387.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.	387.000	8,33%
	<b>4.644.000</b>	<b>100%</b>

Con fecha 29 de diciembre de 2023, la Junta General de Socios acuerda realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 3.840.000. Los socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

Sociedad	Importe capitalizado	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	320.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	640.000	16,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	320.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	1.600.000	41,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	320.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.	320.000	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	320.000	8,33%
	<b>3.840.000</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 8.999.000 euros.



# INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 10. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros
	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>Otras reservas:</b>	
- Reservas voluntarias	(219.493)
	<u>(219.493)</u>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad (Nota 9) y la comisión de Inversión de la Gestora (Nota 17 c).

#### 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 2023, no se ha dotado ninguna reserva legal.

### 11. Resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación del resultado del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
	<u>Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(119.582)
	<u>(119.582)</u>
<b>Aplicación</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(119.582)
	<u>(119.582)</u>

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

**12. Pasivos financieros a coste amortizado**

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>No corriente:</b>	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	3.124.350
	<u>3.124.350</u>
<b>Corriente:</b>	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	530
Acreeedores varios	442.664
	<u>443.194</u>
	<u>3.567.544</u>

a) 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 Ley 18/2022, es el siguiente:

	<u>2023</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	10
Ratio de operaciones pagadas	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	11
	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	5.449.853
Total pagos pendientes	431.611
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	5.449.873
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	<u>100%</u>
(Número de facturas)	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	16
Porcentaje sobre el total de facturas	<u>100%</u>

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

**13. Ingresos y gastos**

a) Otros gastos de explotación:

	<b>Euros</b>
	<b>Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023</b>
Servicios profesionales independientes	(110.591)
Servicios bancarios y similares	(4.940)
Tributos	(3.616)
	<b>(119.147)</b>

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 94.656 euros correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (sociedad gestora) con origen en el contrato de fecha 20 de octubre de 2023 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la sociedad gestora por el desempeño de su actividad (Nota 17).

b) Resultado financiero:

	<b>Euros</b>
	<b>Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023</b>
<b>Ingresos financieros:</b>	
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	219
<b>Gastos financieros:</b>	
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	(654)
<b>Total</b>	<b>(435)</b>

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

**14. 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:

Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(119.582)	<b>(119.582)</b>	-	-	-	<b>(119.582)</b>
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(219.493)	<b>(219.493)</b>	<b>(219.493)</b>
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(119.582)	<b>(119.582)</b>	-	(219.493)	<b>(219.493)</b>	<b>(339.075)</b>
Cuota íntegra 0%							-
<b>Total a pagar</b>							<b>-</b>

En el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre 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 del ejercicio 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 comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

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.

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 tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

A 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros
	2023
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.020.798
	<b>1.020.798</b>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(165)
	<b>(165)</b>

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **15. Contingencias**

##### Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada 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.

#### **16. Administrador Único y Alta Dirección**

##### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 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 el Administrador Único.

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

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023, no se han concedido anticipos y créditos al Administrador Único.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

##### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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.

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio comprendido entre el 25 de abril y el 31 de diciembre de 2023 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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.

#### 17. 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 registradas en pérdidas y ganancias

	<u>Euros</u> Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023
<b>Otros gastos de explotación (Nota 13 a)</b>	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	94.656
<b>Total</b>	<b>94.656</b>

(\*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2023 por importe de 18.127 euros (Ver descripciones al final de la nota).

	<u>Euros</u> Ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023
<b>Ingresos Financieros (Nota 13 b)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	219
<b>Total</b>	<b>219</b>
<b>Gastos Financieros (Nota 13 b)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	114
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	426
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	114
<b>Total</b>	<b>654</b>

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

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### b) Saldos con partes vinculadas

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

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Créditos con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Notas 6 y 7)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	2.000.000
<b>Total Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Notas 6 y 7)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (2)	640.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	178
<b>Total Créditos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>640.178</b>
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>2.640.178</b>

- (1) Con fecha 1 de octubre de 2023, se firma contrato de préstamo entre Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. y la Sociedad, con objeto de que se pueda hacer frente a los pagos a los que la Sociedad esté comprometida en el curso ordinario de sus operaciones. El importe del crédito es de hasta 5.000.000 euros con vencimiento el 1 de agosto de 2030. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene dispuesto saldo de dicho crédito.

Con fecha 1 de octubre de 2023, se firma adenda al contrato de préstamo ya existente entre Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. e Inbest GPF Aranjuez, S.L. con objeto de que se regule la línea de crédito a favor de Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. con objeto de hacer frente a las necesidades de liquidez. El importe del crédito es de hasta 5.000.000 euros con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 2.000.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 178 euros.

- (2) A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene un crédito a corto plazo con Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. por un importe de 640.000 euros correspondiente a los importes pendientes de desembolsar por la aportación de Socios aprobada en Junta General de Socios el 29 de diciembre de 2023. Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. dispone de 30 días para realizar el desembolso del importe capitalizado desde la fecha del acta, esto es, hasta enero de 2024. En enero de 2024 Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado dicho importe (Nota 21).

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 están analizados a continuación:

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6 y 12)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1)	1.041.450
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (2)	1.041.450
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (3)	1.041.450
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>3.124.350</b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 6 y 12)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1)	92
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (2)	346
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (3)	92
<b>Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>530</b>
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>3.124.880</b>

- (1) El 1 de octubre de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 1.041.450 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 92 euros.
- (2) El 1 de octubre de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 1.041.450 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 346 euros.
- (3) El 1 de octubre de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 1.041.450 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 92 euros.

c) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 20 de octubre de 2023 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

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

c.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 20 de octubre de 2023, se establece que la sociedad gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.



## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

La Sociedad activó como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión.

#### c.2) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 20 de octubre de 2023 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF Aranjuez, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los compromisos totales de inversión.

En el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado 219.362 euros dentro del epígrafe "Otras reservas".

#### c.3) Comisión de Gestión:

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

En el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha devengado un gasto de 18.127 euros por concepto de esta comisión.

#### c.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 20 de octubre de 2023 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF Aranjuez, S.L. el 20% de sus beneficios globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando se hayan reembolsado a los socios los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente.

En el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

#### c.5) Otras remuneraciones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

En el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de otras remuneraciones.

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

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

La Sociedad no ha generado reservas 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

## INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta 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 no tiene distribuidos dividendos con cargos a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen especial SOCIMI.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, 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.

No es de aplicación.

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
Centro Comercial "Aranjuez Plaza"	30 de noviembre de 2023

(\*) Ver nota 5 para más información

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)	Valor Neto Contable (Euros)
Centro Comercial "Aranjuez Plaza".	30 de noviembre de 2023	4.542.686

(\*) Ver nota 5 para más información

- 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 tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial SOCIMI.

#### 19. 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.

**INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2023**

**20. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados durante el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 12.000 euros.

**21. Hechos posteriores a cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Junta General de Socios de la Sociedad ha aprobado un desembolso por importe de 3.840.000 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024, originando un importe pendiente de cobro a la Sociedad por uno de sus socios, Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A, por importe de 640.000 euros al 31 de diciembre de 2023. El 29 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado dicho importe.

# **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF Aranjuez, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2023, 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:

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

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 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 0 euros. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 119.147 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 119.147 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 436 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 119.582 euros.

### **Inversiones inmobiliarias**

Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad formalizó una compraventa por el Centro Comercial "Aranjuez Plaza" inmueble situado en la calle Patrimonio Mundial con esquina a la calle Mérida número 3, Aranjuez. A 31 de diciembre de 2023 su cartera de inversiones inmobiliarias está formada por dicho inmueble.

### **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 2023 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

## **INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.)**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las aportaciones de sus socios y los préstamos obtenidos por parte de las Sociedades del Grupo.

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. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

#### **Perspectivas para 2024**

Durante el ejercicio 2024, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento.

#### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023).

#### **Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2023.

#### **Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Junta General de Socios de la Sociedad ha aprobado un desembolso por importe de 3.840.000 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024, originando un importe pendiente de cobro a la Sociedad por uno de sus socios, Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A, por importe de 640.000 euros al 31 de diciembre de 2023. El 29 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado dicho importe.

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.) CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de INBEST GPF ARANJUEZ, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets V, S.L.) con fecha 27 de marzo de 2023 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmantes:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital  
Inversiones Inmobiliarias II, S.L.)  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene registrado en el epígrafe del balance “Inversiones inmobiliarias” un importe neto de 27.419 miles de euros, correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la nota 3.1 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente su importe se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Administrador Único de la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores del valor actual de la estimación de los flujos de efectivos futuros y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de los importes involucrados, hemos considerado que el registro de dichas inversiones inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ El entendimiento del proceso establecido por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ La revisión del análisis realizado por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La revisión del valor actual de la estimación de los flujos de efectivo realizado por la Sociedad, cubriendo el análisis de la razonabilidad de las rentas y/o comprables utilizados en relación con el activo inmobiliario que posee la Sociedad, así como la realización de procedimientos de contraste sobre dicho valor, si fuera necesario.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otras cuestiones

Con fecha 3 de mayo de 2023 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 en el que expresaron una opinión favorable.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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:

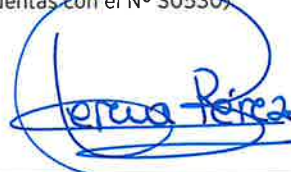
- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)



---

María Teresa Pérez Bartolomé  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 15291)

20 de mayo de 2024

**Inbest GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF  
Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2023

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	27.418.745	30.649.517
Terrenos y construcciones		22.850.118	30.649.517
Construcciones en curso		4.568.627	-
Inversiones financieras a largo plazo	6	49.099	-
Otros activos financieros		49.099	-
Activos por impuesto diferido	14	129.423	129.423
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.597.267</b>	<b>30.778.940</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		281.825	257.647
Clientes por ventas y prestación de servicios	6	185.130	174.240
Activos por impuesto corriente	14	-	1.352
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	96.695	82.055
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6	799.800	-
Créditos a empresas		799.800	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	150	39.661
Otros activos financieros		150	39.661
Periodificaciones a corto plazo		3.200	167.304
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.757.240	1.327.273
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.842.215</b>	<b>1.791.885</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>31.439.482</b>	<b>32.570.825</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Capital	9	3.000	3.000
Reservas	10	(235.968)	3.800
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(396.458)	(39.974)
Otras aportaciones de socios	9	20.699.200	16.500.000
Resultado del ejercicio	11	(6.022.625)	(356.484)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.047.149</b>	<b>16.110.342</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	6	16.147.086	16.142.648
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	17.000	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.164.086</b>	<b>16.142.648</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	6	23.531	25.607
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.204.716	292.228
Proveedores empresas del Grupo	6	487.004	-
Acreeedores varios	6	717.712	292.228
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.228.247</b>	<b>317.835</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>17.382.346</b>	<b>16.460.483</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>31.439.482</b>	<b>32.570.825</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Otros ingresos de explotación	13 a)	489.000	144.000
Ingresos de gestión corriente.		489.000	144.000
Otros gastos de explotación	13 b)	(437.775)	(496.694)
Servicios exteriores		(356.914)	(414.039)
Tributos		(83.161)	(82.655)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		2.300	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	13 c)	(6.073.426)	(121.165)
Resultados por enajenaciones y otras		(6.073.426)	(121.165)
Otros resultados		(424)	(58)
Gastos excepcionales		(424)	(58)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(6.022.625)</b>	<b>(473.917)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(6.022.625)</b>	<b>(473.917)</b>
Impuesto sobre beneficios	14	-	117.432
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(6.022.625)</b>	<b>(356.485)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	(6.022.625)	(356.485)
Otros gastos	10	(239.768)	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(6.262.393)</b>	<b>(356.485)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(6.262.393)</b>	<b>(356.485)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

(\*) Saldos no auditados



**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	3.000	3.800	-	27.000.000	(39.974)	26.966.826
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(356.484)	(356.484)
Operaciones con Accionistas o propietarios	-	-	(39.974)	(10.500.000)	39.974	(10.500.000)
Otras operaciones con socios o propietario	-	-	(39.974)	(10.500.000)	39.974	(10.500.000)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022 (*)</b>	3.000	3.800	(39.974)	16.500.000	(356.484)	16.110.342
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(239.768)	-	-	(6.022.625)	(6.262.393)
Operaciones con Accionistas o propietarios	-	-	(356.484)	4.199.200	356.484	4.199.200
Otras operaciones con socios o propietario	-	-	(356.484)	4.199.200	356.484	4.199.200
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	3.000	(235.968)	(396.458)	20.699.200	(6.022.625)	14.047.149

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

(\*) Saldos no auditados

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>426.626</b>	<b>(669.033)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(6.022.625)	(473.917)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>6.073.426</b>	<b>121.165</b>
- Resultados por bajas y enajenaciones inversiones inmobiliarias	5	6.073.426	121.165
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>628.065</b>	<b>(127.342)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(25.932)	(225.576)
- Otros activos corrientes		164.104	(166.713)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		489.893	264.947
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(252.240)</b>	<b>(188.939)</b>
- Pagos de intereses		(253.995)	(188.939)
- Cobros/pagos por impuesto de beneficios		1.755	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(2.173.291)</b>	<b>(5.069.304)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.212.802)</b>	<b>(5.069.304)</b>
- Inversiones inmobiliarias		(2.163.703)	(5.046.122)
- Otros activos financieros		(49.099)	(23.182)
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>39.511</b>	<b>-</b>
- Otros activos financieros		39.511	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>3.176.632</b>	<b>5.642.648</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>3.159.632</b>	<b>(10.500.000)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		3.159.632	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(10.500.000)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>17.000</b>	<b>16.142.648</b>
Emisión		17.000	16.142.648
Deudas con entidades de crédito	6	-	16.142.648
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6	17.000	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>1.429.967</b>	<b>(956.689)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.327.273	1.422.962
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	2.757.240	1.327.273

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

(\*) Saldos no auditados

# **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **1. Información general**

Inbest GPF PC2, S.L. (anteriormente, GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L y en adelante, la Sociedad), es una sociedad española de responsabilidad limitada con CIF número B-13704473, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Barcelona el día 4 de abril de 2017, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 45.862, folio 100, hoja B-501238, inscripción 1ª. En el momento de su constitución, la denominación social de la Sociedad era AGPCH Europa S.L. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

Con fecha 20 de abril de 2022, la Sociedad cambió su denominación social a GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U. y, posteriormente, con fecha 17 de enero de 2024, se ha acordado el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la Sociedad Inbest GPF PC2, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 13 de febrero de 2024.

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.

A cierre del ejercicio 2020 la sociedad estaba participada al 100% por AGPCH SA de CV, sociedad constituida conforme a las leyes de México, con domicilio social en Periférico Sur 4829 Interior 604, parques del Pedregal, Ciudad de México, 14738 Tlalpan.

Con fecha 17 de septiembre de 2021, AGPCH SA de CV vendió todas las participaciones, esto es el 100%, a GPF Capital Inversiones Inmobiliarias I S.L.U.

Con fecha 11 de diciembre de 2023, GPF Capital Inversiones Inmobiliarias I, S.L.U, vendió el 100% de sus participaciones a Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A. (Nota 9).

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el Euro.

# **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **2. Bases de presentación**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- 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. 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 2023 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 2023.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas.

Estas cuentas anuales formuladas el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1 y 5)
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1 y 5)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administrador Único con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos

# INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva.

### e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron abreviadas.

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, recogiendo 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 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	2%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido teniendo en cuenta el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuro.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

### **3.2 Activos financieros**

#### Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

#### 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

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

#### 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.

# **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### 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.

### **3.3 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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



## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### 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.

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

#### **.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.

##### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

# **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **3.7 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### **27) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### **b) Cuando la Sociedad es el arrendador**

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **3.8 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.

### **3.9 Moneda funcional y de presentación**

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

### **3.10 Transacciones entre 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.

### **3.11 Distribución de dividendos**

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

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

### **3.12 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.

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 15).

#### **3.13 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.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Nota 17), 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. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad corresponden a empresas del grupo.

#### **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. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros o de sus accionistas 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**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. No obstante, la Sociedad no tiene préstamos emitidos a tipos variables por lo que el riesgo de fluctuación de tipo de interés es inexistente. **Riesgo mercado**

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar la situación financiera ante un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está

## INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros			31.12.2023
	31.12.2022	Altas	Bajas	
<b>Ejercicio 2023</b>				
Coste:				
Terrenos	22.850.118	-	-	22.850.118
Construcciones en curso	7.799.399	2.842.654	(6.073.426)	4.568.627
	<b>30.649.517</b>	<b>2.842.654</b>	<b>(6.073.426)</b>	<b>27.418.744</b>
<b>Valor neto contable a 31.12.2023</b>	<b>30.649.517</b>	<b>2.842.654</b>	<b>(6.073.426)</b>	<b>27.418.745</b>

El inmueble propiedad de la Sociedad es un edificio situado en el Paseo de la Castellana Nº 2, Madrid. Éste fue adquirido por la Sociedad el 23 de septiembre de 2021 por un importe de 25.000.000 de euros.

Durante el ejercicio anual terminando el 31 de diciembre de 2023 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con las altas en construcciones en curso por las obras de rehabilitación que se están llevando a cabo en el inmueble propiedad de la Sociedad y con la capitalización de gastos financieros por importe de 256.357 euros.

La baja se corresponde con la demolición de la estructura principal del inmueble propiedad de la Sociedad llevada a cabo durante el ejercicio 2023.

	Euros				31.12.2022
	31.12.2021	Altas	Bajas	Trasposos	
<b>Ejercicio 2022</b>					
Coste:					
Terrenos	19.410.981	3.439.137	-	-	22.850.118
Construcciones en curso	6.073.426	1.847.138	(121.165)	-	7.799.399
	<b>25.484.407</b>	<b>5.286.275</b>	<b>(121.165)</b>	<b>-</b>	<b>30.649.517</b>
<b>Valor neto contable a 31.12.2022</b>	<b>25.484.407</b>	<b>5.286.275</b>	<b>(121.165)</b>	<b>-</b>	<b>30.649.517</b>

Durante el ejercicio anual terminando el 31 de diciembre de 2022 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con las altas en construcciones en curso por las obras de rehabilitación que se están llevando a cabo en el inmueble propiedad de la Sociedad y con la capitalización de gastos financieros por importe de 214.546 euros.

#### a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro de dichas inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración realizada por un experto independiente en este ejercicio.

## INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023.

#### c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por arrendamiento	-	-
Otros ingresos de explotación	489.000	144.000
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(428.199)	(496.752)
	<u>60.801</u>	<u>(352.752)</u>

#### d) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el inmueble propiedad de la Sociedad se están llevando a cabo las obras de adecuación del edificio por lo que no se encuentra bajo arrendamiento ni existen ingresos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de inmuebles.

#### e) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

#### f) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en calle Paseo de la Castellana, 2 Madrid, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 25 de febrero de 2022.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo vivo del préstamo suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 12), cuya duración es de 10 años, es de 16.500.000 euros (16.500.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### g) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

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

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Otros activos financieros (Nota 7)	49.099	-	49.099	-
<b>Total</b>	<b>49.099</b>	<b>-</b>	<b>49.099</b>	<b>-</b>

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 7)	185.130	174.240	185.130	174.240
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Notas 7 y 17)	799.800	-	799.800	-
Otros activos financieros (Nota 7)	150	39.661	150	39.661
<b>Total</b>	<b>985.080</b>	<b>213.901</b>	<b>985.080</b>	<b>213.901</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	16.147.086	16.142.648	16.147.086	16.142.648
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	17.000	-	17.000	-
<b>Total</b>	<b>16.164.086</b>	<b>16.142.648</b>	<b>16.164.086</b>	<b>16.142.648</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Deuda con entidades de crédito (Nota 12)	23.531	25.607	23.531	25.607
Proveedores, empresas del Grupo (Notas 12 y 17)	487.004	-	487.004	-
Acreedores varios (Nota 12)	717.712	292.228	717.712	292.228
<b>Total</b>	<b>1.228.247</b>	<b>317.835</b>	<b>1.228.247</b>	<b>317.835</b>

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**6.2 Análisis por vencimientos**

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

**A 31 de diciembre de 2023:**

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Otros activos financieros (Nota 7)	150	-	-	-	49.099	49.249
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 7)	185.130	-	-	-	-	185.130
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Notas 7 y 17)	799.800	-	-	-	-	799.800
	<b>985.080</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.099</b>	<b>1.034.179</b>

**A 31 de diciembre de 2022:**

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Otros activos financieros (Nota 7)	39.661	-	-	-	-	39.661
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 7)	174.240	-	-	-	-	174.240
	<b>213.901</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213.901</b>

**A 31 de diciembre de 2023:**

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	23.531	429.000	447.150	465.300	14.805.636	16.170.617
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	-	-	-	-	17.000	17.000
Proveedores, empresas del Grupo (Notas 12 y 17)	487.004	-	-	-	-	487.004
Acreedores varios (Nota 12)	717.712	-	-	-	-	717.712
	<b>1.228.247</b>	<b>429.000</b>	<b>447.150</b>	<b>465.300</b>	<b>14.822.636</b>	<b>17.392.333</b>



**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

A 31 de diciembre de 2022:

	Euros					Total
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	25.607	-	429.000	447.150	15.266.498	16.168.255
Acreeedores varios (Nota 13)	292.229	-	-	-	-	292.229
	<b>317.836</b>	<b>-</b>	<b>429.000</b>	<b>447.150</b>	<b>15.266.498</b>	<b>16.460.484</b>

**7. Activos financieros a coste amortizado**

	Euros	Euros
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Otros activos financieros (Nota 6)	49.099	-
	<b>49.099</b>	<b>-</b>
<b>Corriente:</b>		
Cientes, por ventas y prestación de servicios (Nota 6)	185.130	174.240
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Notas 6 y 17)	799.000	-
Otros activos financieros	150	39.661
	<b>984.280</b>	<b>213.901</b>
	<b>1.033.379</b>	<b>213.901</b>

El epígrafe de "Otros activos financieros a largo plazo" incluye las fianzas depositadas como garantía por la gestión de los residuos por las obras de rehabilitación realizadas en el inmueble propiedad de la Sociedad.

**8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

	Euros	
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.757.240	1.327.273
<b>Total</b>	<b>2.757.240</b>	<b>1.327.273</b>

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

**9. Capital y otras aportaciones de socios**

a) Capital

La Sociedad fue constituida el 28 de febrero de 2017 mediante la emisión de 3.000 participaciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del capital social.

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Con fecha 11 de diciembre de 2023, GPF Inversiones Inmobiliarias I, S.L.U vende a varias sociedades el total de las participaciones, pasando a ser los nuevos Socios de la Sociedad.

El desglose del Capital a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	3.000	3.000
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

A 31 de diciembre de 2023, el Capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros representado por 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2023, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

31.12.2023			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	16,67%	-	16,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	41,67%	-	41,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.	8,33%	-	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	8,33%	-	8,33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2022, la sociedad que participa en el capital social es la siguiente:

31.12.2022			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
GPF Capital Inversiones Inmobiliarias I, S.L.U.	100%	-	100%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

## INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### b) Otras aportaciones de socios

El 3 de marzo de 2022, el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad, GPF Inversiones Inmobiliarias I, S.L.U., acordó la devolución de aportaciones de Socios por un importe total de 10.500.000 euros. El importe registrado en balance por dicho concepto a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 16.500.000 euros.

Con fecha 17 de julio de 2023, el hasta entonces Accionista Único, GPF Capital Inversiones Inmobiliarias I, S.L.U. ha acordado realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 1.000.000 euros mediante aportación dineraria.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los Socios han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 3.199.200 euros mediante aportación dineraria que fue suscrita por diferentes socios. Los socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

Sociedad	Importe capitalizado	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	266.600	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	533.200	16,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	266.600	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	1.333.000	41,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	266.600	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.	266.600	8,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	266.600	8,33%
	<b>3.199.200</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2023 el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 20.699.200 euros.

#### 10. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Otras reservas:</b>		
- Reserva legal	600	600
- Otras reservas	(236.568)	3.200
	<b>(235.968)</b>	<b>3.800</b>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con gastos de protocolización de las operaciones de capital (Nota 9) y con la comisión de inversión de la sociedad gestora (nota 17)

#### Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

# INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva legal ha alcanzado el mínimo legalmente por importe de 600 euros.

### 11. Resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación del resultado del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<b>Euros</b>
	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(6.022.625)
	<b>(6.022.625)</b>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.022.625)
	<b>(6.022.625)</b>

### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

### 12. Pasivos financieros a coste amortizado

	<b>Euros</b>	
	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	17.000	-
Deudas con entidades de créditos	16.147.086	16.142.648
	<b>16.164.086</b>	<b>16.142.648</b>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de créditos	23.531	25.607
Proveedores empresas del Grupo (Nota 17)	487.004	-
Acreedores varios	717.712	292.229
	<b>1.228.247</b>	<b>317.836</b>
	<b>17.392.333</b>	<b>16.460.484</b>

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo concedido a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Con fecha 25 de febrero de 2022, la Sociedad suscribió con Caixabank, S.A. un contrato de financiación con vencimiento a 10 años desde la fecha de su firma, destinado a la refinanciación parcial del precio de compra del activo y la financiación de los costes asociados a la reforma del mismo. La financiación máxima concedida asciende a 26.000.000 euros, estructurada en tres tramos.

Tramo A: importe máximo disponible de 16.500.000 euros. Importe dispuesto a 31 de diciembre de 2023.

Tramo B: importe máximo disponible de 5.500.000 euros. Importe no dispuesto a 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Tramo C: importe máximo disponible de 4.000.000 euros. Importe no dispuesto a 31 de diciembre de 2023.

El importe nominal de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2023 asciende a 16.500.000 euros (16.500.000 euros a 31 de diciembre de 2022) los intereses devengados no pagados ascienden a 23.531 euros (25.607 euros a 31 de diciembre de 2022), este importe se encuentra capitalizado. Figura en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 16.147.086 euros (16.142.648 euros en el ejercicio 2022). El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 1,51% de acuerdo con el contrato de financiación. Este préstamo tiene un periodo de carencia establecido de 36 meses.

b) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

							2023
							Euros
							Años
	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	-	429.000	447.150	465.300	485.100	14.673.450	16.500.000

							2022
							Euros
							Años
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	-	-	429.000	447.150	465.300	15.158.550	16.500.000

c) Ratios financieros

El contrato suscrito con Caixabank, S.A. está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD): mantener, durante toda la vida de la financiación a partir del periodo de medición iniciado el 31 de diciembre de 2025, un RCSD superior a 1,10x.
- Ratio Loan To Value (LTV): entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 65% para toda la vida del contrato a partir del 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023, el ratio Loan To Value (LTV) se ha cumplido.

d) 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:

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	11	9
Ratio de operaciones pagadas	9	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	1
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	2.290.700	6.536.719
Total pagos pendientes	403.175	235.288
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.286.214	6.467.550
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100%	98,94%
(Número de facturas)	112	135
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	98	117
Porcentaje sobre el total de facturas	88%	87%

**13. Ingresos y gastos**

a) Otros ingresos de explotación:

	<b>Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos de gestión corriente	489.000	144.000
	<b>489.000</b>	<b>144.000</b>

b) Otros gastos de explotación:

	<b>Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Servicios exteriores</b>		
Arrendamientos y cánones	21.961	-
Reparaciones y conservación	-	330
Servicios profesionales independientes	310.978	407.684
Primas de seguro	1.413	910
Servicios bancarios y similares	3.343	4.144
Suministros	-	556
Otros servicios	19.219	415
Tributos	83.161	82.655
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(2.300)	-
	<b>437.775</b>	<b>496.694</b>

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 118.828 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 11 de diciembre de 2023 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad (Nota 17).

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado:

	Euros	
	2023	2022
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>		
Resultados por enajenaciones y otras (Nota 5)	6.073.426	121.165
	<b>6.073.426</b>	<b>121.165</b>

**14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

**14.1 Saldos corrientes con las administraciones públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<b>Saldos deudores</b>		
Activos por impuesto diferido	129.423	129.423
Hacienda Pública, deudora por IVA	96.695	82.055
Activos por impuesto corriente	-	1.352
	<b>226.118</b>	<b>212.830</b>

**14.2 Conciliación del resultado contable y base imponible fiscal**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

2023	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(6.022.625)	(6.022.625)	-	-	-	(6.022.625)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(239.768)	(239.768)	(239.768)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(6.022.625)	(6.022.625)	-	(239.768)	(239.768)	(6.262.393)

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

2022	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(473.917)	(473.917)	-	-	-	(473.917)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	4.182	-	4.182	-	-	-	4.182
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(473.917)	(469.735)	-	-	-	(469.735)

**14.3 Conciliación entre resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(6.022.625)	(473.917)
Diferencias permanentes	(239.768)	4.182
Cuota al 25%	-	-
Otros ajustes	-	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

El desglose del gasto por Impuesto sobre beneficios es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Gasto por impuesto corriente	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	(117.432)
Total	-	(117.432)

**14.4 Activos por impuesto diferido registrados**

El movimiento de esta cuenta durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:



**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

2023	Euros			
	Saldo al 01/01/2023	Aumento	Disminución	Saldo al 31/12/2023
Bases Imponibles negativas	129.423	-	-	129.423

2022	Euros			
	Saldo al 01/01/2022	Aumento	Disminución	Saldo al 31/12/2022
Bases imponibles negativas	11.991	-	(117.432)	129.423

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, es el siguiente:

(euros)	2023	2022
<b>Ejercicio de generación</b>		
2021	47.965	47.965
2022	469.728	469.728
	<b>517.693</b>	<b>517.693</b>

**14.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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 tanto, al cierre del ejercicio 2023, 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.

**15. Contingencias**

Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada 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.

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **16. Órgano de Administración y Alta Dirección**

##### Retribución al Órgano de Administración

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, Intertrust (Spain), S.L.U. ha percibido una retribución por el ejercicio de su cargo como Consejero de la Sociedad por importes de 4.365 euros y 4.130 euros respectivamente.

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 el Administrador Único.

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

##### Anticipos y créditos al Órgano de Administración

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han concedido anticipos y créditos al Administrador Único.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

##### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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.

#### **17. Otras operaciones con partes vinculadas**

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

**INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

a) Transacciones entre partes vinculadas registradas en pérdidas y ganancias

	<u>Euros</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	118.828	-
<b>Total</b>	<u>118.828</u>	<u>-</u>

(\*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2023 por importe de 35.180 euros (Ver descripciones al final de la nota).

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 2023 y 2022 están analizados a continuación:

	<u>Euros</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8 y 10):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	533.200	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (2)	266.600	-
<b>Total inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<u>799.800</u>	<u>-</u>

(1) A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene un crédito a corto plazo con Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. por un importe de 533.200 euros correspondiente a los importes pendientes de desembolsar por la aportación de Socios aprobada en Junta General de Socios el 29 de diciembre de 2023. La Sociedad dispone de 30 días para realizar el desembolso del importe capitalizado desde la fecha del acta, esto es, hasta enero de 2024. En enero de 2024 Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado dicho importe (Nota 20).

(2) A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene un crédito a corto plazo con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. por importe de 266.600 euros correspondiente a los importes pendientes de desembolsar por la aportación de Socios aprobada en Junta General de Socios el 29 de diciembre de 2023. La Sociedad dispone de 30 días para realizar el desembolso del importe capitalizado desde la fecha del acta, esto es, hasta enero de 2024. En enero de 2024 Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. ha desembolsado dicho importe (Nota 20).

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 están analizados a continuación:

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (1)	17.000
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<u>17.000</u>
<b>Proveedores empresas del Grupo</b>	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	487.004
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<u>487.004</u>

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(1) El 12 de diciembre de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 17.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 0 euros.

#### **c) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas**

Con fecha 11 de diciembre de 2023 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

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

#### **c.1) Comisión de Estructuración:**

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 11 de diciembre de 2023, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

La Sociedad activó como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión.

#### **c.2) Comisión de Inversión:**

En el Acuerdo de Gestión de fecha 11 de diciembre de 2023 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF PC2, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Por este concepto la Sociedad ha registrado 239.768 euros dentro del epígrafe "Otras reservas" en el ejercicio 2023.

#### **c.3) Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF PC2, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el coste de adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha devengado un gasto de 35.180 euros por concepto de esta comisión.

#### **c.4) Comisión de Éxito:**

En el marco del acuerdo fechado el 11 de diciembre de 2023 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF PC2, S.L. el 20% de sus beneficios globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando se hayan reembolsado a los socios los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### c.5) Otras remuneraciones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de otras remuneraciones.

#### **18. 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.

#### **19. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados durante el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 22.000 euros (honorarios recibidos por Espaudit Gabinete de Auditoría, S.A.P. en el ejercicio 2022: 7.758 euros)

#### **20. Hechos posteriores a cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 los Socios de la sociedad Inbest GPF PC2, S.L. aprobaron una aportación a los fondos propios por importe de 3.199.200 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un importe pendiente de cobro por importe de 799.800 euros. El 3 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. ha desembolsado 266.600 euros y el 29 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado 533.200 euros.

Con fecha 17 de enero de 2024, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la Sociedad Inbest GPF PC2, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 13 de febrero de 2024.

Con fecha 12 de febrero de 2023, 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.

# **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF PC2, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Evolución del negocio**

A cierre del ejercicio 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 0 euros. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros ingresos de explotación" por importe de 489.000 euros y en "Otros gastos de explotación" por importe de 427.775 euros. Adicionalmente, se han registrado resultados por enajenación de inmovilizado por importe negativo de 6.073.426 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 6.022.625 euros.

El resultado financiero presenta un resultado de 0 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 6.022.625 euros.

### **Inversiones inmobiliarias**

Con fecha 23 de septiembre de 2021, la Sociedad formalizó la compraventa del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 2, Madrid. A 31 de diciembre de 2023 su cartera de inversiones inmobiliarias está formada por dicho inmueble.

### **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 2023 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las aportaciones de socios realizadas y los préstamos obtenidos por parte de las Sociedades del Grupo.

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

### **Perspectivas para 2024**

Durante el ejercicio 2024, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento.

### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023.

### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2023).

## **INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.)**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2023.

#### **Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 los Socios de la sociedad Inbest GPF PC2, S.L. aprobaron una aportación a los fondos propios por importe de 3.199.200 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un importe pendiente de cobro por importe de 799.800 euros . El 3 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. ha desembolsado 266.600 euros y el 29 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado 533.200 euros.

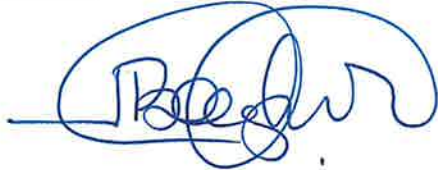
Con fecha 17 de enero de 2024, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la Sociedad Inbest GPF PC2, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 13 de febrero de 2024.

Con fecha 12 de febrero de 2023, 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

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U) CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de INBEST GPF PC2, S.L. (anteriormente denominada GPF Capital Inversiones Inmobiliarias II, S.L.U.) con fecha 27 de marzo de 2023 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

### **Firmantes:**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Basagoiti', with a large, stylized flourish above the name.

D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único



**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF SEVILLA, S.L.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de INBEST GPF SEVILLA, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF SEVILLA, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

**Descripción** La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene registrado en el epígrafe del balance “Inversiones inmobiliarias” un importe neto de 30.596 miles de euros, correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la nota 3.1 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente su importe se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Administrador Único de la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un tercero experto independiente y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de los importes involucrados, hemos considerado que el registro de dichas inversiones inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### Nuestra respuesta

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

- ▶ El entendimiento del proceso establecido por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, y la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ La revisión del análisis realizado por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La revisión de la valoración realizada por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con el activo inmobiliario que posee la Sociedad.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de 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 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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:

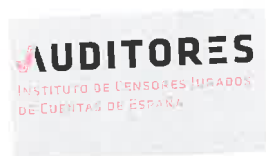
- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/13302  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 50530)

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

20 de mayo de 2024

## **Inbest GPF Sevilla, S.L.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

# INBEST GPF SEVILLA, S.L.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	30.596.252	30.702.968
Terrenos y construcciones		30.596.252	30.702.968
Inversiones financieras a largo plazo		416.667	641.077
Derivados	6	-	224.410
Otros activos financieros	6	416.667	416.667
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>31.012.919</b>	<b>31.344.045</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias		-	549.221
Anticipos a proveedores		-	549.221
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		600.941	79.754
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6	116.837	-
Cientes, empresas del grupo y asociadas	6	71.870	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	412.234	79.754
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.646.600	-
Créditos a empresas	6	2.646.600	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.022.363	92.976
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.269.904</b>	<b>721.951</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>36.282.823</b>	<b>32.065.996</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>15.837.049</b>	<b>5.653.589</b>
Capital	10	1.203.000	1.203.000
Prima de emisión	10	4.800.000	4.800.000
Reservas	11	(973.839)	(2.884)
Otras aportaciones de socios	10	13.233.000	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(346.527)	-
Resultado del ejercicio	12	(2.078.585)	(346.527)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.837.049</b>	<b>5.653.589</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo		<b>18.948.840</b>	<b>11.958.667</b>
Deudas con entidades de crédito	6	18.532.173	11.542.000
Otros pasivos financieros	6	416.667	416.667
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	931.900	13.470.000
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.880.740</b>	<b>25.428.667</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	6	261.525	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	268.713	93.264
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		<b>34.796</b>	<b>890.476</b>
Proveedores	6	16.467	298.243
Acreedores varios	6	4.056	567.478
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	14.273	23.755
Anticipos de clientes		-	1.000
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>565.034</b>	<b>983.740</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>20.445.774</b>	<b>26.412.407</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>36.282.823</b>	<b>32.065.996</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	14 a)	230.205	-
Prestaciones de servicios		230.205	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>	14 b)	<b>71.870</b>	<b>124.177</b>
Ingresos de gestión corriente		71.870	124.177
<b>Gastos de personal</b>	14 c)	<b>(74.510)</b>	<b>(10.888)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(55.000)	(8.250)
Cargas Sociales		(19.510)	(2.638)
<b>Otros gastos de explotación</b>	14 d)	<b>(940.119)</b>	<b>(324.236)</b>
Servicios exteriores		(826.941)	(324.236)
Tributos		(113.178)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	<b>(110.916)</b>	<b>(46.621)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(823.470)</b>	<b>(257.568)</b>
Gastos financieros	14 e)	(1.085.267)	(227.369)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14 e)	(169.848)	138.410
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.255.115)</b>	<b>(88.959)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.078.585)</b>	<b>(346.527)</b>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.078.585)</b>	<b>(346.527)</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.



## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>Nota</u>	<u>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022</u>
<u>Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias</u>	12	<u>(2.078.585)</u>	<u>(346.527)</u>
Gastos por ampliaciones de capital y otros	11	<u>(970.955)</u>	<u>(2.884)</u>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b><u>(3.049.540)</u></b>	<b><u>(349.411)</u></b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b><u>(3.049.540)</u></b>	<b><u>(349.411)</u></b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (nota 12)	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 30 de junio de 2022	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(2.884)	(346.527)	-	-	(349.411)
Operaciones con Accionistas o propietarios	1.203.000	4.800.000	-	-	-	-	6.003.000
Constitución de la Sociedad	3.000	-	-	-	-	-	3.000
Aumentos de capital	1.200.000	4.800.000	-	-	-	-	6.000.000
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.203.000	4.800.000	(2.884)	(346.527)	-	-	5.653.589
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(970.955)	(2.078.585)	-	-	(3.049.540)
Operaciones son Accionistas o propietarios	-	-	-	346.527	(346.527)	13.233.000	13.233.000
Otras operaciones con Accionistas o propietarios	-	-	-	346.527	(346.527)	13.233.000	13.233.000
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.203.000	4.800.000	(973.839)	(2.078.585)	(346.527)	13.233.000	15.837.049

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(2.395.456)</b>	<b>(83.551)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	12	(2.078.585)	(346.527)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>1.420.593</b>	<b>135.580</b>
- Amortización	5	110.916	46.621
- Gastos financieros	14 e)	1.085.267	227.369
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	7	224.410	(138.410)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(868.797)</b>	<b>261.501</b>
- Existencias		549.221	(549.221)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6	(521.187)	(79.755)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	6	(896.831)	890.477
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(868.667)</b>	<b>(134.105)</b>
- Pagos de intereses		(868.667)	(134.105)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(4.200)</b>	<b>(30.835.589)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(4.200)</b>	<b>(31.252.256)</b>
- Inversiones inmobiliarias	5	(4.200)	(30.749.589)
- Otros activos financieros		-	(502.667)
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>-</b>	<b>416.667</b>
- Otros activos financieros		-	416.667
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>4.329.043</b>	<b>31.012.116</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(970.955)</b>	<b>6.000.116</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	(970.955)	6.000.116
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>5.299.998</b>	<b>25.012.000</b>
Emisión		13.431.198	25.012.000
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	7.251.698	11.542.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 13	6.179.500	13.470.000
Devolución		(8.131.200)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 13	(8.131.200)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>1.929.387</b>	<b>92.976</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	92.976	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	2.022.363	92.976

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

# INBEST GPF SEVILLA, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. Información general

Inbest GPF Sevilla, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad española de responsabilidad limitada con CIF número B-10874675, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 30 de junio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 43.818, folio 51, hoja M-773.285, inscripción 1ª. En el momento de constitución, la denominación social de la Sociedad era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets I, S.L, con fecha 23 de febrero de 2023 se acordó el cambio la denominación social a Inbest GPF Sevilla, S.L. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 26 de julio de 2022 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 GPF Sevilla, S.L. 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.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Sociedad si han de cumplir con dichos requisitos.

#### 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.

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

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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, cuando 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. 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 períodos 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.

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

#### 2. Bases de presentación

##### a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- 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. 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).
- v. 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 2023 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 2023.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas.

Estas cuentas anuales formuladas el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 4.704.870 euros (un fondo de maniobra negativo por importe de 261.789 euros en el ejercicio 2022). En consecuencia, el Administrador Único ha preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

e) 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.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 5)
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 5)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 19)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administrador Único 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.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

Debido a que la Sociedad se constituyó el 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022 corresponden al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2022. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta en la comprensión de las cuentas anuales.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### g) 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, reuniéndose 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 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

#### Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.



## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de la tasación realizada por un experto independiente.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### **3.2 Activos financieros**

##### Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado

##### Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a 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. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

#### 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.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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.

### **3.3 Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

#### **3.4. Derivados financieros**

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. Las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **3.5 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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.

#### **3.6 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

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

### **3.7 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.

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 26 de julio de 2022, 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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 periodo 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.

#### **3.8 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.

#### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

#### **3.9 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### **b) Cuando la Sociedad es el arrendador**

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **3.10 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.

#### **3.11 Moneda funcional y de presentación**

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

#### **3.12 Transacciones entre 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.

#### **3.13 Distribución de dividendos**

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

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

#### **3.14 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



## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 16).

#### **3.15 Prestaciones a los empleados**

##### Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

#### **3.16 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.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Nota 18), 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. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad corresponden a empresas del grupo.

#### **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. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros o de sus accionistas si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por la contratación de las coberturas de tipo de interés de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene un préstamo cuyo vencimiento se sitúa en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. No obstante, la Sociedad está cubierta ante potenciales subidas del tipo de interés a través de la contratación de instrumentos financieros derivados.

#### d) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar la situación financiera ante un cambio 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. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros				31.12.2023
	31.12.2022	Altas	Bajas	Traspasos	
<b>Ejercicio 2023</b>					
Coste:					
Terrenos	21.970.581	-	-	-	21.970.581
Construcciones	8.779.008	4.200	-	-	8.783.208
	<b>30.749.589</b>	<b>4.200</b>	-	-	<b>30.753.789</b>
Amortización acumulada					
Construcciones	(46.621)	(110.916)	-	-	(157.537)
	<b>(46.621)</b>	<b>(110.916)</b>	-	-	<b>(157.537)</b>
<b>Valor neto contable a 31.12.2023</b>	<b>30.702.968</b>	<b>(106.716)</b>	-	-	<b>30.596.252</b>

	Euros				31.12.2022
	30.06.2022	Altas	Bajas	Traspasos	
<b>Ejercicio 2022</b>					
Coste:					
Terrenos	-	21.970.581	-	-	21.970.581
Construcciones	-	8.779.008	-	-	8.779.008
	-	30.749.589	-	-	30.749.589
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(46.621)	-	-	(46.621)
	-	(46.621)	-	-	(46.621)
<b>Valor neto contable a 31.12.2022</b>	-	<b>30.702.968</b>	-	-	<b>30.702.968</b>

Con fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en Plaza del Duque de la Victoria número 6, Sevilla, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones que se produjeron durante el ejercicio 2022.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con activaciones de gastos relativas a las obras de adecuación, así como la dotación a la amortización del ejercicio, sin ser ningún movimiento significativo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

#### a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha registrado deterioro de dichas inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración realizada por un experto independiente en este ejercicio.

#### b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

#### c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
		<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022</u>
	<u>2023</u>	
Ingresos por arrendamiento y otros ingresos (Nota 11 a)	230.205	124.177
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.053.675)	(381.745)
	<u>(823.470)</u>	<u>(257.568)</u>

#### d) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento con fecha 28 de julio de 2022 para el inmueble de Plaza del Duque de la Victoria. Dicho contrato finalizó el 30 de septiembre de 2022.

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la Sociedad formalizó un nuevo contrato de arrendamiento para el mismo inmueble cuya renta se fijó como variable. La Renta Mínima Garantizada se fijará durante el segundo año teniendo en cuenta las estipulaciones del contrato. A 31 de diciembre de 2023, no se ha generado Renta Mínima Garantizada al no haberse alcanzado el primer aniversario del contrato. Los ingresos devengados durante el ejercicio 2023, tras la apertura al público del local comercial el 30 de noviembre de 2023, ascienden a 230.205 euros (0 euros procedentes de este contrato de arrendamiento durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023 existen gastos por arrendamiento operativo asociados a las inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento por importe de 1.125.545 euros (381.745 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

#### e) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### f) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en Plaza del Duque de la Victoria 6, Sevilla, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 28 de julio de 2022. Con fecha 28 de febrero de 2023 la Sociedad alcanzó un nuevo acuerdo de financiación con BBVA para incrementar la deuda hasta 19.020.000 euros. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo vivo del préstamo suscrito por la Sociedad con BBVA (Nota 13), cuya duración es de 7 años, es de 19.000.000 euros (11.600.000 euros al 31 de diciembre de 2022).

#### g) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

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

#### Activos financieros

		Euros			
		Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a largo plazo			
		Créditos, derivados y otros		Total	
		2023	2022	2023	2022
Derivados (Nota 7)		-	224.410	-	224.410
<b>Total</b>		-	<b>224.410</b>	-	<b>224.410</b>

		Euros			
		Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
		Créditos y otros		Total	
		2023	2022	2023	2022
Otros activos financieros (Nota 8)		416.667	416.667	416.667	416.667
<b>Total</b>		<b>416.667</b>	<b>416.667</b>	<b>416.667</b>	<b>416.667</b>

Euros

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8)	116.837	-	116.837	-
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	71.870	-	71.870	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8)	2.646.600	-	2.646.600	-
<b>Total</b>	<b>2.835.307</b>	<b>-</b>	<b>2.835.307</b>	<b>-</b>

#### Pasivos financieros

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	18.532.173	11.542.000	18.532.173	11.542.000
Otros pasivos financieros (Nota 13)	416.667	416.667	416.667	416.667
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	931.900	13.470.000	931.900	13.470.000
<b>Total</b>	<b>19.880.740</b>	<b>25.428.667</b>	<b>19.880.740</b>	<b>25.428.667</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	261.525	-	261.525	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	268.713	93.264	268.713	93.264
Proveedores (Nota 13)	16.467	298.243	16.467	298.243
Acreedores varios (Nota 13)	4.056	567.478	4.056	567.478
Anticipos de clientes (Nota 13)	-	1.000	-	1.000
<b>Total</b>	<b>550.761</b>	<b>959.985</b>	<b>550.761</b>	<b>959.985</b>

## 6.2 Análisis por vencimientos

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

#### 31 de diciembre de 2023

Euros							
Activos financieros a coste amortizado							
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Otros activos financieros (Nota 8)	-	-	-	-	-	416.667	416.667
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8)	116.837	-	-	-	-	-	116.837
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	71.870	-	-	-	-	-	71.870
Créditos a empresas (Nota 8)	2.646.600	-	-	-	-	-	2.646.600
	<b>2.835.307</b>	-	-	-	-	<b>416.667</b>	<b>3.251.974</b>

#### 31 de diciembre de 2022

Euros							
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Derivados (Nota 7)	-	-	-	224.410	-	-	224.410
	-	-	-	<b>224.410</b>	-	-	<b>224.410</b>

Euros							
Activos financieros a coste amortizado							
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Otros activos financieros (Nota 8)	-	-	-	-	-	416.667	416.667
	-	-	-	-	-	<b>416.667</b>	<b>416.667</b>

#### 31 de diciembre de 2023

Euros							
Pasivos financieros a coste amortizado							
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	261.525	369.470	459.380	547.504	500.009	16.655.810	18.793.698
	<b>261.525</b>	<b>369.470</b>	<b>459.380</b>	<b>547.504</b>	<b>500.009</b>	<b>16.655.810</b>	<b>18.793.698</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13 y 18)	268.713	-	758.250	-	-	173.650	1.200.613

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### Inversiones financieras:

Otros pasivos financieros (Nota 13)	-	-	-	-	-	416.667	416.667
	-	-	-	-	-	<b>416.667</b>	<b>416.667</b>

#### Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Proveedores (Nota 13)	16.467	-	-	-	-	-	16.467
Acreeedores varios (Nota 13)	4.056	-	-	-	-	-	4.056
	<b>20.523</b>	-	-	-	-	-	<b>20.523</b>

#### 31 de diciembre de 2022

	Euros						
	Pasivos financieros a coste amortizado						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	-	159.500	227.163	285.170	343.167	10.527.000	11.542.000
	-	<b>159.500</b>	<b>227.163</b>	<b>285.170</b>	<b>343.167</b>	<b>10.527.000</b>	<b>11.542.000</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13 y 18)</b>	<b>93.264</b>	-	-	<b>13.470.000</b>	-	-	<b>13.563.264</b>
<b>Inversiones financieras:</b>							
Otros pasivos financieros (Nota 8)	-	-	-	-	-	416.667	416.667
	-	-	-	-	-	<b>416.667</b>	<b>416.667</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores (Nota 13)	298.243	-	-	-	-	-	298.243
Acreeedores varios (Nota 13)	567.478	-	-	-	-	-	567.478
Anticipos de clientes (Nota 13)	1.000	-	-	-	-	-	1.000
	<b>866.721</b>	-	-	-	-	-	<b>866.721</b>

#### 7. Instrumentos financieros derivados

Con fecha 28 de julio de 2022 y dentro del marco del contrato de deuda con garantía hipotecaria suscrito con Banco BBVA (Nota 13), la Sociedad firmó un contrato de derivado Cap de tipo de interés con dicha entidad sobre el notional y el vencimiento del 50% del préstamo. Este contrato fue cancelado el 8 de marzo de 2023 acordándose con BBVA que el importe de cancelación no se satisfaga mediante pago en efectivo sino mediante la contratación simultánea de un derivado Collar con vencimiento el 28 de enero de 2026. Los derivados clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable	Notional en euros
BBVA	Collar	08/03/2023	28/01/2026	2%	EURIBOR 3M	9.510.000

El importe registrado por estos derivados a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros		Euros	
	2023		2022	
	Coste adquisición	Valor Razonable	Coste adquisición	Valor Razonable
Derivado largo plazo	-	-	86.000	224.410
Derivado corto plazo	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	<b>86.000</b>	<b>224.410</b>

La Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una pérdida por la variación del valor razonable en instrumentos financieros por importe de 169.848 euros (Nota 14 e) (138.410 euros de beneficio en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

#### Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El nivel de jerarquía de los activos financieros derivados y de los instrumentos de cobertura valorados a valor razonable es el siguiente:

	Fecha de valoración	Miles de euros			
		Total	Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables observables significativas (Nivel 2)	Variables no observables (Nivel 3)
<b>Ejercicio 2023</b>					
Activos financieros derivados	31/12/23	-	-	-	-
		-	-	-	-

	Fecha de valoración	Miles de euros			
		Total	Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables observables significativas (Nivel 2)	Variables no observables (Nivel 3)
<b>Ejercicio 2022</b>					
Activos financieros derivados	31/12/22	224.410	-	224.410	-
		<b>224.410</b>	-	<b>224.410</b>	-

No se han realizado transferencias entre niveles.

#### 8. Activos financieros a coste amortizado



## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>No corriente:</b>		
Otros activos financieros	416.667	416.667
	<u>416.667</u>	<u>416.667</u>
<b>Corriente:</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	116.837	-
Cientes empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	71.870	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Notas 10 y 18)	2.646.600	-
	<u>2.835.307</u>	<u>-</u>
	<u>3.251.974</u>	<u>416.667</u>

La línea "Otros activos financieros" recoge principalmente la fianza depositada en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía correspondiente al inquilino del inmueble situado en Plaza del Duque de la Victoria de Sevilla 6, por importe de 416.667 euros.

#### 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.022.363	92.976
<b>Total</b>	<u>2.022.363</u>	<u>92.976</u>

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

#### 10. Capital, prima de emisión y otras aportaciones de socios

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 30 de junio de 2022 mediante la emisión de 3.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del capital social por su entonces Accionista Único Inbest Real Estate Management Partners, S.L. La denominación social en el momento de constitución era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.

Con fecha 28 de julio de 2022, el Accionista Único decidió realizar una ampliación de capital por importe de 6.000.000 de euros mediante aportación dineraria que fue suscrita por diferentes accionistas. Se emitieron 1.200.000 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro y con una prima de emisión total de 4.800.000, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 19 de agosto de 2022.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 20 de febrero de 2023, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la sociedad Inbest GPF Sevilla, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 23 de marzo de 2023.

El desglose del Capital y de la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	1.203.000	1.203.000
Prima de emisión	4.800.000	4.800.000
<b>Total</b>	<b>6.003.000</b>	<b>6.003.000</b>

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a 1.203.000 euros y 4.800.000 euros respectivamente, representado por 1.203.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

Entidad	31.12.2023		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	20,00%	-	20,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	11,67%	-	11,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	40,00%	-	40,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	8,33%	-	8,33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

Entidad	31.12.2022		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	14,33%	-	14,33%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	28,65%	-	28,65%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	0,22%	-	0,22%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	56,80%	-	56,80%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de la Sociedad han acordado en la Junta General de Socios realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 13.233.000 euros mediante aportación dineraria. Los Socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

<u>Sociedad</u>	<u>Importe de la aportación</u>	<u>% participación</u>
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	1.323.300	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (Notas 8 y 18)	2.646.600	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	1.543.850	11,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	5.293.200	40%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	1.323.300	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	1.102.750	8,33%
	<b>13.233.000</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 13.233.000 euros.

#### 11. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Otras reservas:</b>		
Reservas voluntarias	(973.839)	(2.884)
	<b>(973.839)</b>	<b>(2.884)</b>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la comisión de inversión de la sociedad gestora, n la constitución de la Sociedad y los gastos de protocolización de las operaciones de capital (Nota 10).

#### 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 2023 y 2022, no se ha dotado ninguna reserva legal.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 12. Resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio 2022 y 31 de diciembre de 2022</u>
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(2.078.585)	(346.527)
	<u>(2.078.585)</u>	<u>(346.527)</u>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.078.585)	(346.527)
	<u>(2.078.585)</u>	<u>(346.527)</u>

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

#### 13. Pasivos financieros a coste amortizado

	<u>Euros</u>	
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	18.532.173	11.542.000
Otros pasivos financieros	416.667	416.667
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	931.900	13.470.000
	<u>19.880.740</u>	<u>25.428.667</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	268.713	93.264
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	261.525	-
Proveedores	16.467	298.243
Acreedores varios	4.056	567.478
Anticipos de clientes	-	1.000
	<u>550.761</u>	<u>959.985</u>
	<u>20.431.501</u>	<u>26.388.652</u>

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la línea "Otros pasivos financieros", registra las fianzas recibidas del arrendatario en relación al contrato de arrendamiento suscrito por la Sociedad (Nota 5).

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo concedido a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Con fecha 28 de julio de 2022, la Sociedad suscribió con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma, destinado a la adquisición del edificio de Plaza del Duque de la Victoria,6.

Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad firmó un contrato de novación del préstamo, incrementando el importe en la cifra de 7.420.000 euros.

El importe nominal de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2023 asciende a 19.020.000 euros (11.600.000 euros a 31 de diciembre de 2022) y no hay intereses devengados no pagados. Figura en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 18.793.698 euros (11.542.000 euros en el ejercicio 2022). El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,60% de acuerdo con el contrato de financiación. Este préstamo tiene un periodo de carencia establecido de 18 meses.

#### c) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

							2023
							Euros
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	260.890	369.470	459.380	547.504	500.009	16.882.747	19.020.000

							2022
							Euros
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	-	159.500	227.163	285.170	343.167	10.585.000	11.600.000

#### d) Ratios financieros

El contrato suscrito con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD): mantener, durante toda la vida de la financiación a partir del periodo de medición iniciado el 1 de enero de 2024, un RSCD superior a 1,20x.
- Ratio Loan To Value (LTV): entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 65% para toda la vida del contrato a partir del 30 de junio de 2023.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

La previsión del Administrador Único es que el Ratio de Servicio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD) sea cumplido a partir de la fecha indicada en el contrato de financiación. A 31 de diciembre de 2023, el ratio Loan To Value (LTV) se ha cumplido.

e) 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 ley 18/2022 es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	17	19
Ratio de operaciones pagadas	17	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	63	0
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	2.761.382	30.279.433
Total pagos pendientes	31.842	300.058
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.757.401	30.279.433
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100%	99%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	83	39
Porcentaje sobre el total de facturas	97%	91%

#### 14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuyen geográficamente como sigue:

Mercado	2023	
	Porcentaje	Euros
Nacional	100%	230.205
	<u>100%</u>	<u>230.205</u>

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Euros	Euros
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022
<b>Ingresos (Nota 5 c)</b>		
Rentas	230.205	-
	<b>230.205</b>	<b>-</b>

b) Otros ingresos de explotación

	Euros	Euros
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos de gestión corriente (Nota 18)	71.870	124.177
	<b>71.870</b>	<b>124.177</b>

c) Gastos de personal

	Euros	Euros
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>(55.000)</b>	<b>(8.250)</b>
<b>Cargas sociales:</b>	<b>(19.510)</b>	<b>(2.638)</b>
- Seguridad Social a cargo de la empresa	(19.510)	(2.638)
	<b>(74.510)</b>	<b>(10.888)</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	1
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	-	1	1	-	1
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

d) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios profesionales independientes	(658.556)	(309.330)
Primas de seguro	(31.757)	(12.853)
Servicios bancarios y similares	(308)	(1)
Suministros	(21.305)	(2.034)
Otros servicios	(115.015)	(18)
Tributos	(113.178)	-
	<b>(940.119)</b>	<b>(324.236)</b>

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 545.925 euros (169.200 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 28 de septiembre de 2022 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad (Nota 18).

e) Resultado financiero:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022
<b>Gastos financieros:</b>		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18)	(216.600)	(115.141)
- Por deudas con terceros	(868.667)	(112.228)
<b>Total</b>	<b>(1.085.267)</b>	<b>(227.369)</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros:</b>		
- Beneficios (pérdidas) por la cartera de negociación	(169.848)	138.410
<b>Total (Nota 7)</b>	<b>(169.848)</b>	<b>138.410</b>

#### 15. 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:

2023	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(2.078.585)	(2.078.585)	-	-	-	(2.078.585)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(970.955)	(970.955)	(970.955)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(2.078.585)	(2.078.585)	-	(970.955)	(970.955)	(3.049.540)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-



## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(346.527)	(346.527)	-	-	(346.527)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(2.884)	(2.884)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>		(346.527)	(346.527)	-	(2.884)	(2.884)
Cuota íntegra 0%						-
<b>Total a pagar</b>						-

A 31 de diciembre de 2023, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En la fecha de cierre de los ejercicios 2023 y 2022, 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 2023 ni en 2022.

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

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2023 y 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

#### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros 2023	Euros 2022
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, retenciones percepciones	-	22.576
Hacienda Pública, deudora por IVA	412.234	57.178
	<b>412.234</b>	<b>79.754</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(12.542)	(22.186)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.731)	(1.569)
	<b>(14.273)</b>	<b>(23.755)</b>

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **16. Contingencias**

##### Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada 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.

#### **17. Administrador Único y Alta Dirección**

##### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, 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 el Administrador Único.

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

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, no se han concedido anticipos ni créditos al Administrador Único.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

##### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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 ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de

## Inbest GPF Sevilla, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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.

#### 18. 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 registradas en pérdidas y ganancias

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u> Ejercicio comprendido entre el 30 de junio y 31 de diciembre de 2022
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Otros ingresos de explotación (Nota 14 b)</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	71.870	-
<b>Total</b>	<b>71.870</b>	<b>-</b>

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u> Ejercicio comprendido entre el 30 de junio y 31 de diciembre de 2022
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Otros gastos de explotación (Nota 14 d)</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	545.925	169.200
<b>Total</b>	<b>545.925</b>	<b>169.200</b>

(\*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2023 por importe de 410.026 euros (169.200 euros a 31 de diciembre de 2022) (Ver descripciones al final de la nota).

Las transacciones con partes vinculadas están realizadas en condiciones de mercado

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u> Ejercicio comprendido entre el 30 de junio y 31 de diciembre de 2022
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Gastos Financieros (Nota 14 e)</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	95.751	53.825
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	15.169	6.859
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	1.215	417
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	102.770	54.040
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	1.685	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	10	-
<b>Total</b>	<b>216.600</b>	<b>115.141</b>

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

#### b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 están analizados a continuación:

	<u>Euros</u> <u>2023</u>	<u>Euros</u> <u>2022</u>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8 y 10):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	2.646.600	-
<b>Total Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>2.646.600</b>	<b>-</b>
<b>Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 8)</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	71.870	124.177
<b>Total Clientes empresas del grupo y asociadas</b>	<b>71.870</b>	<b>124.177</b>

- (1) A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene un crédito a corto plazo con Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. por un importe de 2.646.600 euros correspondiente a los importes pendientes de desembolsar por la aportación de Socios aprobada en Junta General de Socios el 29 de diciembre de 2023. La Sociedad dispone de 30 días para realizar el desembolso del importe capitalizado desde la fecha del acta, esto es, hasta enero de 2024. En enero de 2024 la Sociedad ha desembolsado dichos importes (Nota 22).

	<u>Euros</u> <u>2023</u>	<u>Euros</u> <u>2022</u>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 13):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1 y 2)	363.500	6.296.800
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	-	802.400
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (1)	89.150	48.800
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (1 y 3)	305.600	6.322.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (4)	76.400	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (5)	97.250	-
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>931.900</b>	<b>13.470.000</b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1 y 2)	121.156	43.598
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	17.843	5.556
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (1)	1.322	338
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (1 y 3)	127.018	43.772
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (4)	1.365	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (5)	9	-
<b>Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>268.713</b>	<b>93.264</b>
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>1.200.613</b>	<b>13.563.264</b>

- (1) El 28 de julio de 2022 la Sociedad formalizó con las Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. y Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un préstamo por importe de hasta 13.470.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 758.250 euros (13.470.000 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 267.339 euros (93.264 euros a 31 de diciembre de 2022).

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- (2) El 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

Asimismo, el 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó adenda al contrato firmado con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., en el que acordaban novar modificativamente el Contrato de préstamo anterior, al objeto de que regule adicionalmente una línea de crédito que concede la Sociedad. a favor de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

- (3) El 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

Asimismo, el 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó adenda al contrato firmado con Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., en el que acordaban novar modificativamente el Contrato de préstamo anterior, al objeto de que regule adicionalmente una línea de crédito que concede la Sociedad. a favor de Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

- (4) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A., un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 76.400 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 1.365 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

- (5) El 3 de julio de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A., un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a

97.250 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 9 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### c) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 28 de septiembre de 2022 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 30 de diciembre de 2022 la Sociedad firmó una Adenda al Acuerdo de Gestión que modificaba ciertas cláusulas del contrato original.

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

##### c.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 28 de septiembre de 2022, se estableció que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

## **Inbest GPF Sevilla, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

La Sociedad activó como mayor valor de las inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión.

#### c.2) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 28 de septiembre de 2022 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF Sevilla, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Por este concepto la Sociedad ha registrado 970.955 euros dentro del epígrafe "Otras reservas" (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

#### c.3) Comisión de Gestión:

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha devengado un gasto de 410.026 euros por concepto de esta comisión (169.200 euros en el ejercicio 2022).

#### c.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 28 de septiembre de 2022 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF Sevilla, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando se hayan reembolsado a los socios los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

#### c.5) Otras remuneraciones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha devengado por este concepto un gasto de 45.638 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

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

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

La Sociedad no ha generado reservas 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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen

## INBEST GPF SEVILLA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

fiscal especial SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta 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 no tiene distribuidos dividendos con cargos a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen especial SOCIMI.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, 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.

No es de aplicación.

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
Edificio Plaza del Duque de la Victoria.	28 de julio de 2022

(\*) Ver nota 5 para más información

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)	Valor Neto Contable (Euros)
Edificio Plaza del Duque de la Victoria.	28 de julio de 2022	30.596.252

(\*) Ver nota 5 para más información

- 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 tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial SOCIMI.

#### 20. 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.

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **21. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados durante el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 20.000 euros (22.000 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

#### **22. Hechos posteriores a cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 los Socios de la sociedad Inbest GPF Sevilla, S.L. aprobaron una aportación a los fondos propios por importe de 2.646.600 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un importe pendiente de cobro por importe de 2.646.600 euros. El 29 de enero de 2024 la Inbest GPF Multi Assst Class Prime II, S.A. ha desembolsado 2.646.600 euros.



# **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF Sevilla, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, 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:

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

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 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 230.205 euros (0 euros en el ejercicio 2022) y de "Otros Ingresos de Explotación" de 71.870 euros (124.177 euros en el ejercicio 2022). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 940.119 euros (324.236 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 823.470 euros (un resultado negativo de 257.568 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 1.255.115 euros (un resultado negativo de 88.959 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 2.078.585 euros (un resultado negativo de 346.527 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

### **Inversiones inmobiliarias**

Con fecha 28 de julio de 2022, la Sociedad formalizó una compraventa por el inmueble situado en Plaza del Duque de la Victoria 6, Sevilla. A 31 de diciembre de 2023 su cartera de inversiones inmobiliarias está formada por dicho inmueble.

### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

#### **Medio ambiente**

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

## **INBEST GPF SEVILLA, S.L.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **Personal**

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cuenta con un empleado (un empleado durante el ejercicio 2022).

#### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las aportaciones de sus Socios.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada al préstamo hipotecario que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

#### **Perspectivas para 2024**

Durante el ejercicio 2024, los ingresos procederán de las rentas percibidas de su activo en arrendamiento.

#### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2023).

#### **Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2023.

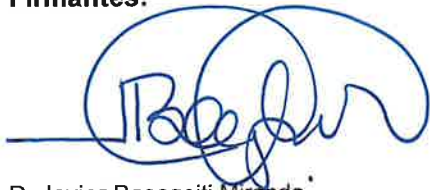
#### **Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 los Socios de la sociedad Inbest GPF Sevilla, S.L. aprobaron una aportación a los fondos propios por importe de 2.646.600 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un importe pendiente de cobro por importe de 2.646.600 euros. El 29 de enero de 2024 la Inbest GPF Multi Assst Class Prime II, S.A. ha desembolsado 2.646.600 euros.

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF SEVILLA, S.L. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de INBEST GPF SEVILLA, S.L. con fecha 27 de marzo de 2024 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmantes:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF CÓRDOBA, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene registrado en el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" un importe neto de 21.371 miles de euros, correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la nota 3.1 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente su importe se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Administrador Único de la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por un tercero experto independiente y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de los importes involucrados, hemos considerado que el registro de dichas inversiones inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ El entendimiento del proceso establecido por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, y la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ La revisión del análisis realizado por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La revisión de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con el activo inmobiliario que posee la Sociedad.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de 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 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales**

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/13303

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 N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 15291)

20 de mayo de 2024

## **Inbest GPF Córdoba, S.L.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	21.371.856	18.652.902
Terrenos y construcciones		12.548.722	18.652.902
Construcciones en curso		8.823.134	-
Inversiones financieras a largo plazo	6	2.310.260	149.337
Créditos a empresas		2.236.000	-
Derivados		71.260	149.337
Otros activos financieros		3.000	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23.682.116</b>	<b>18.802.239</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias		24.002	1.000
Anticipos a proveedores		24.002	1.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		64.691	3.848.714
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6	40.283	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	24.408	3.848.714
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	1.204.500	-
Créditos a empresas		1.204.500	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	3.994	-
Créditos a empresas		3.994	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.151.590	121.172
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.448.777</b>	<b>3.970.886</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>26.130.893</b>	<b>22.773.125</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>8.058.226</b>	<b>3.493.128</b>
Capital	10	803.000	803.000
Prima de emisión	10	3.200.000	3.200.000
Reservas	11	(591.561)	(33.262)
Resultado negativo de ejercicios anteriores		(476.610)	-
Otras aportaciones de socios	10	6.022.500	-
Resultado del ejercicio	12	(899.103)	(476.610)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.058.226</b>	<b>3.493.128</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo	6	7.593.600	7.622.554
Deudas con entidades de crédito		7.593.600	7.622.554
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	10.023.400	7.565.000
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>17.617.000</b>	<b>15.187.554</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo	6	48.000	3.809.190
Deudas con entidades de crédito		48.000	3.809.190
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	210.514	51.016
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		197.153	232.237
Proveedores	6	80.789	1.950
Acreedores varios	6	101.885	217.266
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	14.479	13.021
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>455.667</b>	<b>4.092.443</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>18.072.667</b>	<b>19.279.997</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>26.130.893</b>	<b>22.773.125</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Otros ingresos de explotación	14 a)	40.283	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		40.283	-
<b>Gastos de personal</b>	14 b)	<b>(40.570)</b>	-
Sueldos, salarios y asimilados		(30.506)	-
Cargas sociales		(10.064)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	14 c)	<b>(636.208)</b>	<b>(359.869)</b>
Servicios exteriores		(588.826)	(304.560)
Tributos		(47.382)	(55.309)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	<b>-</b>	<b>(38.500)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(636.495)</b>	<b>(398.369)</b>
Ingresos financieros		50.850	-
Gastos financieros		(235.381)	(170.078)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	7	(78.077)	91.837
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	14 d)	<b>(262.608)</b>	<b>(78.241)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(899.103)</b>	<b>(476.610)</b>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(899.103)</b>	<b>(476.610)</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Resultado del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	12	<b>(899.103)</b>	<b>(476.610)</b>
Gastos por ampliaciones de capital y otros	11	(558.299)	(33.262)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(1.457.402)</b>	<b>(509.872)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(1.457.402)</b>	<b>(509.872)</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF CORDOBA, S.L.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 30 de junio de 2022	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(33.262)	(476.610)	-	-	(509.872)
Operaciones con Accionistas o propietarios	803.000	3.200.000	-	-	-	-	-
Constitución de la Sociedad	3.000	-	-	-	-	-	3.000
Aumentos de capital	800.000	3.200.000	-	-	-	-	4.000.000
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>803.000</b>	<b>3.200.000</b>	<b>(33.262)</b>	<b>(476.610)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.493.128</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(558.299)	(899.103)	-	-	(1.457.402)
Operaciones con Accionistas o propietarios	-	-	-	476.610	(476.610)	6.022.500	6.022.500
Otras operaciones con Accionistas o propietarios	-	-	-	476.610	(476.610)	6.022.500	6.022.500
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>803.000</b>	<b>3.200.000</b>	<b>(591.561)</b>	<b>(899.103)</b>	<b>(476.610)</b>	<b>6.022.500</b>	<b>8.058.226</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>3.046.264</b>	<b>(4.096.408)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	(899.103)	(476.610)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>262.607</b>	<b>116.741</b>
- Amortización	5	-	38.500
- Ingresos financieros	14 d)	(50.850)	-
- Gastos financieros	14 d)	235.380	170.078
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	7	78.077	(91.837)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>3.636.841</b>	<b>(3.629.443)</b>
- Existencias		(23.002)	(1.000)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		3.784.960	(3.848.714)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		(125.117)	220.271
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>45.919</b>	<b>(107.096)</b>
- Pagos de intereses		-	(107.096)
- Cobros de intereses		45.919	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(4.905.334)</b>	<b>(18.748.902)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(4.905.334)</b>	<b>(18.748.902)</b>
- Inversiones inmobiliarias	5	(2.666.334)	(18.691.402)
- Otros activos financieros		(2.239.000)	(57.500)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>2.889.488</b>	<b>22.966.482</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(558.299)</b>	<b>3.969.738</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	(558.299)	3.969.738
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>3.447.787</b>	<b>18.996.744</b>
Emisión		10.370.200	18.996.744
Deudas con entidades de crédito		-	11.431.744
Deudas con empresas del grupo y asociadas		10.370.200	7.565.000
Devolución y amortización		(6.922.413)	-
Deudas con entidades de crédito		(3.828.613)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.093.800)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>1.030.418</b>	<b>121.172</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	121.172	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.151.590	121.172

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. Información general

Inbest GPF Córdoba, S.L. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad española de responsabilidad limitada con CIF número B-10874709, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 30 de junio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y nueve de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 43.805, folio 31, hoja M-773.048, inscripción 1ª. En el momento de constitución, la denominación social de la Sociedad era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets II, S.L. Con fecha 23 de febrero de 2023 se acordó el cambio en la denominación social a Inbest GPF Córdoba, S.L. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 26 de julio de 2022 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 GPF Córdoba, S.L. 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.



## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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 periodo 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. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Sociedad si han de cumplir con dichos requisitos.

#### 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 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.

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

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

#### 2. Bases de presentación

##### a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- 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. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- v. 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 2023 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

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2023.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas.

Estas cuentas anuales formuladas el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.993.110 euros (un fondo de maniobra negativo por importe de 121.557 euros en el ejercicio 2022). En consecuencia, el Administrador Único ha preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

#### e) 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.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 5)
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 5)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 15 y 19)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administrador Único 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.

#### f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

Debido a que la Sociedad se constituyó el 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022 corresponden al ejercicio comprendido

# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

entre la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2022. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta en la comprensión de las cuentas anuales.

### g) 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, recogiendo 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 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

### Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de la tasación realizada por un experto independiente. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de estos activos se detalla en la Nota 5.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### 3.2 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado

##### Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a 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. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

#### 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.

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

#### 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 titulaciones, 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.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**3.3 Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.



## **INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **3.4. Derivados financieros**

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. Las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **3.5 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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.

#### **3.6 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.

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

### 3.7 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.

## **INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 26 de julio de 2022, 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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 periodo 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.

#### **3.8 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.

## **INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “inversiones inmobiliarias” en el balance.

#### **3.9 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **3.10 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.

#### **3.11 Moneda funcional y de presentación**

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

#### **3.12 Transacciones entre 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.

#### **3.13 Distribución de dividendos**

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

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

## **INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **3.14 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 16).

#### **3.15 Prestaciones a los empleados**

##### Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

#### **3.16 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.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (nota 18), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez.

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad corresponden a empresas del grupo.

#### 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. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros o de sus accionistas, 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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por la contratación de las coberturas de tipo de interés de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene un préstamo cuyo vencimiento se sitúa en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor. No obstante, la Sociedad está cubierta ante potenciales subidas del tipo de interés a través de la contratación de instrumentos financieros derivados.

#### d) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar la situación financiera ante un cambio 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. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros			31.12.2023
	31.12.2022	Altas	Traspasos	
<b>Ejercicio 2023</b>				
Coste:				
Terrenos	12.447.287	139.935	-	12.587.222
Construcciones	6.244.115	-	(6.244.115)	-
Construcciones en curso	-	2.579.019	6.244.115	8.823.134
	<u>18.691.402</u>	<u>2.718.954</u>	<u>-</u>	<u>21.402.456</u>
Amortización acumulada				
Construcciones	(38.500)	-	-	(38.500)
	<u>(38.500)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38.500)</u>
<b>Valor neto contable a 31.12.2023</b>	<b><u>18.652.902</u></b>	<b><u>2.718.954</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>21.371.856</u></b>

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros		
	30.06.2022	Altas	31.12.2022
<b>Ejercicio 2022</b>			
Coste:			
Terrenos	-	12.447.287	12.447.287
Construcciones	-	6.244.115	6.244.115
	-	18.691.402	18.691.402
Amortización acumulada			
Construcciones	-	(38.500)	(38.500)
	-	(38.500)	(38.500)
<b>Valor neto contable a 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>18.652.902</b>	<b>18.652.902</b>

Con fecha 28 de julio de 2022 la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en calle Jesús María números 5, 7 y 9, Córdoba, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones que se produjeran durante el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio anual terminando el 31 de diciembre de 2023 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con el traspaso de las construcciones a construcciones en curso por las obras de adecuación, con las altas en dicho epígrafe por los gastos derivados de éstas y con la capitalización de gastos financieros por importe de 368.654 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

#### a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha registrado deterioro de dichas inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración realizada por un experto independiente en este ejercicio.

#### b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

#### c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias.

	Euros	Euros
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamiento	-	-
Otros ingresos de explotación	40.283	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	-	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(676.778)	(398.369)
	<b>(636.495)</b>	<b>(398.369)</b>

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### d) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el inmueble propiedad de la Sociedad se están llevando a cabo las obras de adecuación del edificio por lo que no se encuentra bajo arrendamiento ni existen gastos por arrendamiento operativo correspondientes al alquiler de inmuebles. Con fecha 7 de febrero de 2024 se ha firmado un contrato de arrendamiento para la explotación del 55% de la superficie comercial de la inversión inmobiliaria (Nota 22).

#### e) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

#### f) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en calle Jesús María números 5, 7 y 9, Córdoba, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 28 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo vivo del préstamo suscrito por la Sociedad con BBVA (Nota 13), cuya duración es de 7 años, es de 7.680.000 euros (7.680.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### g) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1 Análisis por categorías

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

#### Activos financieros

	Euros			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Derivados (Nota 7)	71.260	149.337	71.260	149.337
<b>Total</b>	<b>71.260</b>	<b>149.337</b>	<b>71.260</b>	<b>149.337</b>

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Créditos a empresas (Nota 8)	2.236.000	-	2.236.000	-
Otros activos financieros (Nota 8)	3.000	-	3.000	-
<b>Total</b>	<b>2.239.000</b>	<b>-</b>	<b>2.239.000</b>	<b>-</b>

Euros



# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	40.283	-	40.283	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	1.204.500	-	1.204.500	-
Créditos a empresas (Nota 8)	3.994	-	3.994	-
<b>Total</b>	<b>1.248.777</b>	<b>-</b>	<b>1.248.777</b>	<b>-</b>

### Pasivos financieros

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	7.593.600	7.622.554	7.593.600	7.622.554
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	10.023.400	7.565.000	10.023.400	7.565.000
<b>Total</b>	<b>17.617.000</b>	<b>15.187.554</b>	<b>17.617.000</b>	<b>15.187.554</b>

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	48.000	3.809.190	48.000	3.809.190
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	210.514	51.016	210.514	51.016
Proveedores (Nota 13)	80.789	1.950	80.789	1.950
Acreedores varios (Nota 13)	101.885	217.266	101.885	217.266
<b>Total</b>	<b>441.188</b>	<b>4.079.422</b>	<b>441.188</b>	<b>4.079.422</b>

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

### 6.2 Análisis por vencimientos

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

#### 31 de diciembre de 2023

	Euros						
	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Inversiones financieras:	-	-	71.260	-	-	-	71.260
Derivados (Nota 7)	-	-	71.260	-	-	-	71.260

# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros						
	Activos financieros a coste amortizado						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Créditos a empresas (Nota 8)	3.994	-	-	-	-	2.236.000	2.239.994
Otros activos financieros (Nota 8)	-	3.000	-	-	-	-	3.000
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 8)	40.283	-	-	-	-	-	40.283
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	1.204.500	-	-	-	-	-	1.204.500
	<b>1.248.777</b>	<b>3.000</b>	-	-	-	<b>2.236.000</b>	<b>3.487.777</b>

31 de diciembre de 2022

	Euros						
	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
Derivados (Nota 7)	-	-	-	149.337	-	-	149.337
	-	-	-	<b>149.337</b>	-	-	<b>149.337</b>

31 de diciembre de 2023

	Euros						
	Pasivos financieros a coste amortizado						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	48.000	131.200	169.600	208.000	246.400	6.838.400	7.641.600
	<b>48.000</b>	<b>131.200</b>	<b>169.600</b>	<b>208.000</b>	<b>246.400</b>	<b>6.838.400</b>	<b>7.641.600</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13 y 18)	210.514	-	5.848.825	-	-	4.174.575	10.233.914
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores (Nota 13)	80.789	-	-	-	-	-	80.789
Acreeedores varios (Nota 13)	101.885	-	-	-	-	-	101.885
	<b>182.674</b>	-	-	-	-	-	<b>182.674</b>

31 de diciembre de 2022

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros						
	Pasivos financieros a coste amortizado						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	3.809.190	57.600	134.400	172.800	211.200	7.046.554	11.431.744
	<b>3.809.190</b>	<b>57.600</b>	<b>134.400</b>	<b>172.800</b>	<b>211.200</b>	<b>7.046.554</b>	<b>11.431.744</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13 y 18)</b>	<b>51.016</b>	-	-	-	-	<b>7.565.000</b>	<b>7.616.016</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores (Nota 13)	1.950	-	-	-	-	-	1.950
Acreeedores varios (Nota 13)	217.266	-	-	-	-	-	217.266
	<b>219.216</b>	-	-	-	-	-	<b>219.216</b>

#### 7. Instrumentos financieros derivados

Con fecha 28 de julio de 2022 y dentro del marco del contrato de deuda con garantía hipotecaria suscrito con Banco BBVA (Nota 13), la Sociedad firmó un contrato de derivado Cap de tipo de interés con dicha entidad sobre el notional y el vencimiento del 50% del préstamo. Los derivados clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Entidad	Tipo de contrato	Contratación	Vencimiento	Tipo de interés fijo	Tipo de interés variable	Notional en euros
BBVA	Cap de tipo de interés	28/07/2022	28/01/2026	2%	EURIBOR 3M	3.840.000

El importe registrado por estos derivados a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros		Euros	
	2023		2022	
	Coste adquisición	Valor Razonable	Coste adquisición	Valor Razonable
Derivado largo plazo	57.500	71.260	57.500	149.337
Derivado corto plazo	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>57.500</b>	<b>71.260</b>	<b>57.500</b>	<b>149.337</b>

La Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una pérdida por la variación del valor razonable por instrumentos financieros por importe de 78.077 euros (Nota 14 d) (91.837 euros de beneficio en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

#### Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El nivel de jerarquía de los activos financieros derivados y de los instrumentos de cobertura valorados a valor razonable es el siguiente:

	Fecha de valoración	Miles de euros			
		Total	Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables observables significativas (Nivel 2)	Variables no observables (Nivel 3)
<b>Ejercicio 2023</b>					
Activos financieros derivados	31/12/23	71.260	-	71.260	-
		<b>71.260</b>	<b>-</b>	<b>71.260</b>	<b>-</b>

	Fecha de valoración	Miles de euros			
		Total	Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables observables significativas (Nivel 2)	Variables no observables (Nivel 3)
<b>Ejercicio 2022</b>					
Activos financieros derivados	31/12/22	149.337	-	149.337	-
		<b>149.337</b>	<b>-</b>	<b>149.337</b>	<b>-</b>

No se han realizado transferencias entre niveles.

#### 8. Activos financieros a coste amortizado

	Euros	Euros
	2023	2022
<b>No corriente:</b>		
Créditos a empresas	2.236.000	-
Otros activos financieros	3.000	-
	<b>2.239.000</b>	<b>-</b>
<b>Corriente:</b>		
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	40.283	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 10 y 18)	1.204.500	-
Créditos a empresas	3.994	-
	<b>1.248.777</b>	<b>-</b>
	<b>3.487.777</b>	<b>-</b>

El 22 de mayo de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A. un crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 2.236.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 3.994 euros.

#### 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.151.590	121.172
<b>Total</b>	<b>1.151.590</b>	<b>121.172</b>

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

#### 10. Capital, prima de emisión y otras aportaciones de socios

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 30 de junio de 2022 mediante la emisión de 3.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del capital social por su entonces accionista único Inbest Real Estate Management Partners, S.L. La denominación social en el momento de constitución era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets II, S.L.

Con fecha 28 de julio de 2022, el Socio Único decidió realizar una ampliación de capital por importe de 4.000.000 de euros mediante aportación dineraria que fue suscrita por diferentes socios. Se emitieron 800.000 participaciones nuevas de valor nominal 1 euro y con una prima de emisión total de 3.200.000, es decir, con una prima de emisión de 4 euros por participación. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de agosto de 2022.

Con fecha 20 de febrero de 2023, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la sociedad Inbest GPF Córdoba, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 8 de marzo de 2023.

El desglose del Capital y la Prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital escriturado	803.000	803.000
Prima de emisión	3.200.000	3.200.000
<b>Total</b>	<b>4.003.000</b>	<b>4.003.000</b>

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad asciende a 803.000 euros y 3.200.000 euros respectivamente, representado por 803.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

31.12.2023

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	20,00%	-	20,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	11,67%	-	11,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	40,00%	-	40,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	8,33%	-	8,33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

31.12.2022

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	14,36%	-	14,36%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	28,73%	-	28,73%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	0,07%	-	0,07%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	56,83%	-	56,83%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

#### b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de diciembre de 2023, la Junta General de Socios ha acordado realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 6.022.500 euros mediante aportación dineraria. Los socios han realizado las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

Sociedad	Importe de la aportación	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	602.250	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (Notas 8 y 18)	1.204.500	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	702.825	12%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	2.409.000	40%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	602.250	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	501.672	8%
	<b>6.022.500</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 6.022.500 euros.

#### 11. Reservas

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Otras reservas:</b>		
Reservas voluntarias	(591.561)	(33.262)
	<u>(591.561)</u>	<u>(33.262)</u>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la comisión de inversión de la sociedad gestora, la constitución de la Sociedad y los gastos de protocolización de las operaciones de capital (Nota 10).

#### 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 2023 y 2022, no se ha dotado ninguna reserva legal.

#### **12. Resultado del ejercicio**

La propuesta de aplicación de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022</u>
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(899.103)	(476.610)
	<u>(899.103)</u>	<u>(476.610)</u>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(899.103)	(476.610)
	<u>(899.103)</u>	<u>(476.610)</u>

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

#### **13. Pasivos financieros a coste amortizado**

# INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	7.593.600	7.622.554
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	10.023.400	7.565.000
	<b>17.617.000</b>	<b>15.187.554</b>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito	48.000	3.809.190
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	210.514	51.016
Proveedores	80.789	1.950
Acreedores varios	101.885	217.266
	<b>441.188</b>	<b>4.079.422</b>
	<b>18.058.188</b>	<b>19.266.976</b>

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo concedido a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Con fecha 28 de julio de 2022, la Sociedad suscribió con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria con vencimiento a 7 años desde la fecha de su firma. La financiación se divide en dos tramos, uno por importe de 7.680.000 euros destinado a financiar parcialmente el precio de adquisición del inmueble ubicado en calle Jesús María, Córdoba, y otro tramo por importe de 3.809.190 euros destinado a financiar los pagos de las obligaciones de IVA derivadas de la compraventa. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha realizado la amortización anticipada del tramo IVA al haberse producido la devolución por parte de la Administración Pública.

El importe nominal de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2023 asciende a 7.680.000 euros (11.489.190 euros a 31 de diciembre de 2022) y no hay intereses devengados no pagados. Figura en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 7.641.600 euros (11.431.744 euros en el ejercicio 2022). El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,60% para el tramo de la financiación del inmueble y un 1,30% para el tramo IVA, de acuerdo con el contrato de financiación. Este préstamo tenía un periodo de carencia de 24 meses.

### c) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023						Total
	Euros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	48.000	131.200	169.600	208.000	246.400	6.876.800	7.680.000
							2022



## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

							Euros
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	3.809.190	48.000	131.200	169.600	208.000	7.123.200	11.489.190

#### d) Ratios financieros

El contrato suscrito con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece los siguientes ratios que son de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio de Servicio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD): Mantener, durante toda la vida de la financiación a partir del periodo de medición iniciado el 1 de enero de 2025, un RCSD superior a 1,20x.
- Ratio Loan To Value (LTV): Entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 65% para toda la vida del contrato a partir del 30 de junio de 2023.

La previsión del Administrador Único es que el Ratio de Servicio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RSCD) sea cumplido a partir de la fecha indicada en el contrato de financiación. A 31 de diciembre de 2023, el ratio Loan To Value (LTV) se ha cumplido.

#### e) 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	19
Ratio de operaciones pagadas	30	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	0
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
	(euros)	(euros)
Total pagos realizados	3.561.819	22.560.894
Total pagos pendientes	88.186	9.752
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.487.322	22.560.984
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	98%	100%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	142	53
Porcentaje sobre el total de facturas	98%	96%

#### 14. Ingresos y gastos

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

a) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos de gestión corriente (Nota 18)	40.283	-
	<b>40.283</b>	<b>-</b>

b) Gastos de personal

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>(30.506)</b>	-
<b>Cargas sociales:</b>	<b>(10.064)</b>	-
- Seguridad Social a cargo de la empresa	(9.777)	-
- Otras cargas sociales	(287)	-
	<b>(40.570)</b>	<b>-</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 30 de diciembre de 2022
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	-
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	-	1	1	-	-	-
	-	1	1	-	-	-

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 diciembre de 2022.

c) Otros gastos de explotación

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Servicios exteriores</b>		
Servicios profesionales independientes	(569.592)	(301.074)
Primas de seguro	(6.755)	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(2.275)	(1.488)
Suministros	(4.904)	-
Otros servicios	(5.300)	(1.998)
Tributos	(47.382)	(55.309)
	<b>(636.208)</b>	<b>(359.869)</b>

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 412.519 euros (131.066 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiente a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 28 de septiembre de 2022 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su dicha actividad (Nota 18 c).

#### d) Resultado financiero

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Ingresos financieros:</b>		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18)	4.931	-
- Por deudas con terceros	45.919	-
	<b>50.850</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 18)	(196.912)	(62.982)
- Por deudas con terceros	(38.469)	(107.096)
<b>Total</b>	<b>(235.381)</b>	<b>(170.078)</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros:</b>		
- Beneficios por la cartera de negociación (Nota 7)	78.077	91.837
<b>Total</b>	<b>78.077</b>	<b>91.387</b>

## 15. 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:

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(899.103)	(899.103)	-	-	-	(899.103)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(558.299)	(558.299)	(558.299)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(899.103)	(899.103)	-	(558.299)	(558.299)	(1.457.402)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(476.610)	(476.610)	-	-	-	(476.610)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(33.262)	(33.262)	(33.262)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(476.610)	(476.610)	-	(33.262)	(33.262)	(509.972)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 del ejercicio 2023 y del ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 ni en 2022.

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.

#### 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 tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	24.408	3.848.714
	<u>24.408</u>	<u>3.848.714</u>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(14.479)	(13.021)
	<u>(14.479)</u>	<u>(13.021)</u>

#### 16. Contingencias

##### Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada 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.

#### 17. Administrador Único y Alta Dirección

##### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 el Administrador Único.

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

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, no se han concedido anticipos y créditos al Administrador Único.

##### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

##### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

El Administrador Único tiene 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 ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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.

#### 18. 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 registradas en pérdidas y ganancias

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022</u>
<b>Otros ingresos de explotación (Nota 14 a)</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	40.283	-
<b>Total</b>	<b>40.283</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación (Nota 14 c)</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	412.519	131.066
<b>Total</b>	<b>412.519</b>	<b>131.066</b>

(\*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2023 por importe de 298.787 euros (Ver descripciones al final de la nota) (131.066 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

<u>Euros</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 30 de</u>
<u>2023</u>	<u></u>

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

		junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022
<b>Ingresos Financieros (Nota 14 d)</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	364	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	4.567	
<b>Total</b>	<b>4.931</b>	<b>-</b>
<b>Gastos Financieros (Nota 14 d)</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	58.133	24.836
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	14.268	3.144
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	8.126	759
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	105.402	34.243
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	10.983	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	-	-
<b>Total</b>	<b>196.912</b>	<b>62.982</b>

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 2022 y 2022 están analizados a continuación:

	Euros	
	2023	2022
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8 y 10):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	1.204.500	-
<b>Total inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>1.204.500</b>	<b>-</b>
<b>Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 8):</b>		
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	40.283	-
<b>Total clientes empresas del grupo y asociadas</b>	<b>40.283</b>	<b>-</b>

- (1) A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene un crédito a corto plazo con Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. por un importe de 1.204.500 euros correspondiente a los importes pendientes de desembolsar por la aportación de Socios aprobada en Junta General de Socios el 29 de diciembre de 2023. La Sociedad dispone de 30 días para realizar el desembolso del importe capitalizado desde la fecha del acta, esto es, hasta enero de 2024. En enero de 2024 la Sociedad ha desembolsado dichos importes (Nota 22).

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 están analizados a continuación:

Euros

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 13):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1 y 2)	2.210.950	2.983.200
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	375.000	377.600
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (1)	988.875	91.200
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (1 y 3)	2.274.000	4.113.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (4)	2.718.550	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (5)	1.456.025	-
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b><u>10.023.400</u></b>	<b><u>7.565.000</u></b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13):</b>		
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1 y 2)	67.682	20.118
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (1)	13.522	2.546
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (1)	5.451	615
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (1 y 3)	111.307	27.737
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (4)	12.423	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (5)	129	-
<b>Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b><u>210.514</u></b>	<b><u>51.016</u></b>

- (1) El 28 de julio de 2022 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. y Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., un préstamo por importe de hasta 7.120.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 5.848.825 euros (7.210.000 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2023 es de 197.962 euros (48.622 euros a 31 de diciembre de 2022).
- (2) El 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (20.000 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (135 euros a 31 de diciembre de 2022).

Asimismo, el 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó una adenda al contrato firmado con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., en el que acordaban novar modificativamente el Contrato de préstamo anterior, al objeto de que regule adicionalmente una línea de crédito que concede la Sociedad a favor de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

- (3) El 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (335.002 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (2.259 euros de diciembre de 2022).

Asimismo, el 1 de agosto de 2022 la Sociedad formalizó una adenda al contrato firmado con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A., en el que acordaban novar modificativamente el Contrato de préstamo anterior, al objeto de que regule adicionalmente una línea de crédito que concede la Sociedad a favor de Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A. por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

- (4) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un



## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 2.718.550 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 12.423 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

- (5) El 3 de julio de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 1.456.025 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 129 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### c) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 28 de septiembre de 2022 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad. Con fecha 30 de diciembre de 2022 la Sociedad firmó una Adenda al Acuerdo de Gestión que modificaba ciertas cláusulas del contrato original.

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

##### c.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 28 de septiembre de 2022, se estableció que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

La Sociedad activó como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión.

##### c.2) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 28 de septiembre de 2022 se estableció que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF Córdoba, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el período de inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Por este concepto la Sociedad ha registrado 558.299 euros dentro del epígrafe "Otras reservas" en el ejercicio 2023 (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

##### c.3) Comisión de Gestión:

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

En el ejercicio 2023, la Sociedad ha devengado un gasto de es 298.787 euros por concepto de esta comisión (131.066 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

##### c.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 28 de septiembre de 2022 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF Córdoba, S.L. el 20% de sus beneficios globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando se hayan reembolsado a los socios los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente.

En el ejercicio de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

#### c.5) Otras remuneraciones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

En el ejercicio 2023, la Sociedad ha devengado por este concepto un gasto de 33.750 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

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

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

La Sociedad no ha generado reservas 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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta 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 no tiene distribuidos dividendos con cargos a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen especial SOCIMI.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, 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.

No es de aplicación.

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
--------------	--------------------------

## INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Edificio Calle Jesús María números 5, 7 y 9.	28 de julio de 2022
--	---------------------

(\*) Ver nota 5 para más información

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)	Valor Neto Contable (Euros)
Edificio Calle Jesús María números 5, 7 y 9.	28 de julio de 2022	21.371.856

(\*) Ver nota 5 para más información

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 tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial SOCIMI.

#### 20. 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.

#### 21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados durante el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 20.000 euros (22.000 euros en el ejercicio comprendido entre 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022).

#### 22. Hechos posteriores a cierre

Con fecha 29 de diciembre de 2023 los Socios de la sociedad Inbest GPF Córdoba, S.L. aprobaron una aportación a los fondos propios por importe de 1.204.500 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un importe pendiente de cobro por importe de 1.204.500 euros. El 29 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado 1.204.500 euros.

Con fecha 7 de febrero de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento para el alquiler del 55% de la superficie comercial del inmueble cuya renta se ha fijado como variable. La Renta Mínima Garantizada se fijará durante el segundo año teniendo en cuenta las estipulaciones del contrato.

# **INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF Córdoba, S.L. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, 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:

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

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 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 0 euros (0 euros a cierre del ejercicio 2022) y el importe de "Otros ingresos de explotación" asciende a 40.283 euros (0 euros a cierre del ejercicio 2022). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 636.208 euros (359.869 euros en el ejercicio 2022) y en "Gastos de personal" por importe de 40.570 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 636.495 euros (un resultado negativo de 398.369 euros en el ejercicio 2022).

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 262.608 euros (un resultado negativo de 78.241 en el ejercicio 2022).

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 899.103 euros (un resultado negativo de 476.610 euros en el ejercicio 2022).

### **Inversiones inmobiliarias**

Con fecha 28 de julio de 2022, la Sociedad formalizó una compraventa por el inmueble situado en calle Jesús María números 5, 7 y 9, Córdoba. A 31 de diciembre de 2023 su cartera de inversiones inmobiliarias está formada por dicho inmueble.

## **INBEST GPF CÓRDOBA, S.L.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **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 2023 la Sociedad cuenta con un empleado.

##### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las aportaciones de socios realizadas y los préstamos obtenidos por parte de las Sociedades del Grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada al préstamo hipotecario que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

##### **Perspectivas para 2024**

Durante el ejercicio 2024, los ingresos procederán de las rentas percibidas de su activo en arrendamiento.

##### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023.

##### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2023).

##### **Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2023.

##### **Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 29 de diciembre de 2023 el Administrador Único de la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. aprobó un desembolso por importe de 1.204.500 euros. Dicha aportación debía estar desembolsada en el plazo de un mes, siendo la fecha límite para el desembolso el 29 de enero de 2024, originando un importe pendiente de cobro por importe de 1.204.500 euros al 31 de diciembre de 2023. El 29 de enero de 2024 la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. ha desembolsado dicho importe.

Con fecha 7 de febrero de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento para el alquiler del 55% de la superficie comercial del inmueble cuya renta se ha fijado como variable. La Renta Mínima Garantizada se fijará durante el segundo año teniendo en cuenta las estipulaciones del contrato.

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF CÓRDOBA, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de INBEST GPF CÓRDOBA, S.L. con fecha 27 de marzo de 2024 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmantes:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada Inbest  
GPF Multi Asset Class Prime IV, S.L.)  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets IV, S.L.):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets IV, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene registrado en el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" un importe neto de 44.098 miles de euros, correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la nota 3.1 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente su importe se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Administrador Único de la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuros y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de los importes involucrados, hemos considerado que el registro de dichas inversiones inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ El entendimiento del proceso establecido por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ La revisión del análisis realizado por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La revisión del valor actual de la estimación de los flujos de efectivo realizado por la Sociedad, cubriendo el análisis de la razonabilidad de las rentas y/o comprables utilizados en relación con el activo inmobiliario que posee la Sociedad, así como la realización de procedimientos de contraste sobre dicho valor, si fuera necesario.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador Único de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2023, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2023.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único de INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L., 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/13305

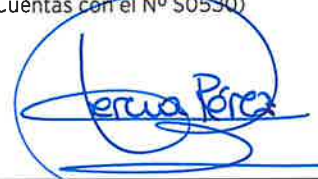
96,00 EUR

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 50530)



María Teresa Pérez Bartolomé

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 15291)

20 de mayo de 2024

**Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (anteriormente denominada  
Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2023

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	44.098.113	-
Terrenos		37.441.279	-
Construcciones en curso		6.656.834	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>44.098.113</b>	<b>-</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.626.088	121
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	7.363	-
Clientes empresas del grupo y asociadas	6	25.939	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	9.592.786	121
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	-	52
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	4.411.740	2.326
Tesorería		4.411.740	2.326
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>14.037.828</b>	<b>2.499</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>58.135.941</b>	<b>2.499</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Capital	9	3.000	3.000
Reservas	10	(1.747.719)	-
Resultado de ejercicios anteriores		(587)	-
Otras aportaciones de socios	9	19.930.000	-
Resultado del ejercicio	11	(1.836.646)	(587)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.348.048</b>	<b>2.413</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas a largo plazo		14.531.843	-
Deudas con entidades de crédito	6	14.531.843	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	17.710.300	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>32.242.143</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo		8.939.135	-
Deudas con entidades de crédito	6	8.939.135	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	313.652	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		292.963	86
Proveedores	6	204.388	-
Acreedores varios	6	55.103	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	33.472	86
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.545.750</b>	<b>86</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>41.787.893</b>	<b>86</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>58.135.941</b>	<b>2.499</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (* )</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Otros ingresos de explotación	13 a)	25.939	-
Ingresos de gestión corriente		25.939	-
<b>Gastos de personal</b>	13 b)	<b>(31.728)</b>	-
Sueldos, salarios y asimilados.		(23.889)	-
Cargas sociales.		(7.839)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	13 c)	<b>(1.139.169)</b>	<b>(587)</b>
Servicios exteriores		(1.031.911)	(587)
Tributos		(107.258)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.144.958)</b>	<b>(587)</b>
<b>Gastos Financieros</b>	13 d)	<b>(699.051)</b>	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(387.225)	-
Por deudas con terceros		(311.826)	-
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>7.363</b>	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	13 d)	7.363	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(691.688)</b>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.836.646)</b>	<b>(587)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.836.646)</b>	<b>(587)</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>Nota</b>	<b>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 (*)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.836.646)</b>	<b>(587)</b>
Gastos por ampliaciones de capital y otros	10	(1.747.719)	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(3.584.365)</b>	<b>(587)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(3.584.365)</b>	<b>(587)</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.



**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	TOTAL
Saldo a 6 de julio de 2022	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(587)	-	-	(587)
Operaciones con Socios o propietarios	3.000	-	-	-	-	3.000
Constitución de la Sociedad	3.000	-	-	-	-	3.000
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022 (*)</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>	<b>(587)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.413</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(1.747.719)	(1.836.646)	-	-	(3.584.365)
Operaciones con Socios o propietarios	-	-	-	-	19.930.000	19.930.000
Otras operaciones con Socios o propietarios	-	-	-	-	19.930.000	19.930.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	587	(587)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	587	(587)	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>3.000</b>	<b>(1.747.719)</b>	<b>(1.836.646)</b>	<b>(587)</b>	<b>19.930.000</b>	<b>16.348.048</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022(*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(11.117.982)</b>	<b>(674)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	(1.836.646)	(587)
Ajustes al resultado		699.051	-
- Gastos financieros	14 e)	699.051	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(9.544.360)</b>	<b>(87)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(9.625.967)	(173)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		81.607	86
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(509.600)</b>	-
- Pagos de intereses		(509.600)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(43.612.028)</b>	-
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(43.612.028)</b>	-
- Inversiones inmobiliarias		(43.612.028)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>59.139.424</b>	<b>3.000</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>4.082.281</b>	<b>3.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	4.082.281	3.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>55.057.143</b>	-
Emisión		55.057.143	-
Deudas con entidades de crédito	6 y 12	23.246.843	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 12	31.810.300	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>4.409.414</b>	<b>2.326</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	2.326	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	4.411.740	2.326

(\*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **1. Información general**

Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.) (en adelante, la Sociedad), es una sociedad española de responsabilidad limitada con CIF número B-10907780, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 6 de julio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En el momento de constitución, la denominación social de la Sociedad era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets IV, S.L, con fecha 29 de marzo de 2023 se acordó el cambio la denominación social a Inbest GPF V21 Residencial, S.L. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 18 de enero de 2023 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 GPF V21 Residencial, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.) 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

# INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 período 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 período 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. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Sociedad si han de cumplir con dichos requisitos.

### 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.

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

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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, cuando 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, . 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 periodo 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.

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

### **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 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- 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. 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).
- v. 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 2023 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

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 2023.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas.

Estas cuentas anuales formuladas el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 4.492.078 euros. En consecuencia, el Administrador Único ha preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

### e) 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.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1 y 5)
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1 y 5)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1 y 18)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administrador Único 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.

### f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

Debido a que la Sociedad se constituyó el 6 de julio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022 corresponden al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2022. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta en la comprensión de las cuentas anuales.

# INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### g) 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, recogiendo 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 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

#### Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido teniendo en cuenta el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuro.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

### **3.2 Activos financieros**

#### Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

#### 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").



## **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

#### 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

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

### **3.3 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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.

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 18 de enero de 2023, 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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.

#### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

### **3.7 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### **a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### **b) Cuando la Sociedad es el arrendador**

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **3.8 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.

### **3.9 Moneda funcional y de presentación**

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

### **3.10 Transacciones entre 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.

### **3.11 Distribución de dividendos**

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

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

### **3.12 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

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 15).

### **3.13 Prestaciones a los empleados**

#### Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

### **3.14 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.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Nota 17), 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. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad corresponden a empresas del grupo.

## INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros o de sus Socios 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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por la contratación de las coberturas de tipo de interés de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene un préstamo cuyo vencimiento se sitúa en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

#### d) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar la situación financiera ante un cambio 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. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros				
	31.12.2022(*)	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.2023
<b>Ejercicio 2023</b>					
Coste:					
Terrenos	-	37.441.279	-	-	37.441.279
Construcciones en curso	-	6.656.834	-	-	6.656.834
	-	44.098.113	-	-	44.098.113
<b>Valor neto contable a 31.12.2023</b>	-	<b>44.098.113</b>	-	-	<b>44.098.113</b>

(\*) Saldos no auditados

Con fecha 27 de abril de 2023 la Sociedad ha adquirido un inmueble ubicado en Calle Velázquez número 21, Madrid, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones que se han producido durante el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2023 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con la adquisición del activo, las activaciones de gastos relativas a las obras de adecuación, y capitalización de gastos financieros por importe de 348.336 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### a) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
		Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 (*)
	<u>2023</u>	<u>2022 (*)</u>
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(1.144.958)	(587)
	<u>(1.144.958)</u>	<u>(587)</u>

(\*) Saldos no auditados

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2023, se están llevando a cabo las obras de adecuación del edificio, por lo tanto, la Sociedad no tiene bienes bajo arrendamiento operativo, como arrendataria.

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en Calle Velázquez 21, Madrid, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 27 de abril de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo vivo del préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 12), es de 15.000.000 euros.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.



**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**6. Análisis de instrumentos financieros**

**6.1 Análisis por categorías**

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

Activos financieros

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022(*)	2023	2022(*)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 7)	7.363	-	7.363	-
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 7 y 17)	25.939	-	25.939	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 7)	-	52	-	52
<b>Total</b>	<b>33.302</b>	<b>52</b>	<b>33.302</b>	<b>52</b>

(\*) Saldos no auditados

Pasivos financieros

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022(*)	2023	2022(*)
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	14.531.843	-	14.220.593	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12 y 17)	17.710.300	-	17.710.300	-
<b>Total</b>	<b>32.242.143</b>	<b>-</b>	<b>31.930.893</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022(*)	2023	2022(*)
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	8.939.135	-	8.939.135	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12 y 17)	313.652	-	313.652	-
Proveedores (Nota 12)	204.388	-	204.388	-
Acreedores varios (Nota 12)	55.103	-	55.103	-
<b>Total</b>	<b>9.512.278</b>	<b>-</b>	<b>9.512.278</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

**6.2 Análisis por vencimientos**

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

**A 31 de diciembre de 2023:**

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 7)	7.363	-	-	-	-	7.363
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 7 y 17)	25.939	-	-	-	-	25.939
	<b>33.302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.302</b>

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	8.939.135	14.531.843	-	-	-	23.159.728
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12 y 17)	313.652	-	-	-	17.710.300	18.023.952
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	259.491	-	-	-	-	259.491
	<b>9.512.278</b>	<b>14.531.843</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.710.300</b>	<b>41.443.171</b>

# INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 7. Activos financieros a coste amortizado

	Euros	Euros
	2023	2022(*)
<b>Corriente:</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.363	-
Cientes empresas del grupo y asociadas	25.939	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	52
	<b>33.302</b>	<b>52</b>

(\*) Saldos no auditados

### 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	Euros
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.411.740	2.326
<b>Total</b>	<b>4.411.740</b>	<b>2.326</b>

(\*) Saldos no auditados

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

### 9. Capital y otras aportaciones de socios

#### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 6 de julio de 2022 mediante la emisión de 3.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del capital social por su entonces Socio Único Inbest Real Estate Management Partners, S.L. La denominación social en el momento de constitución era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets IV, S.L.

Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la Sociedad Inbest GPF V21 Residencial, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 31 de marzo de 2023.

El desglose del Capital a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
Capital escriturado	3.000	3.000
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

(\*) Saldos no auditados

## INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

31.12.2023			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	20,00%	-	20,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	11,67%	-	11,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	40,00%	-	40,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	8,33%	-	8,33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

31.12.2022 (*)			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	100,00%	-	100,00%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

(\*) Saldos no auditados

#### b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 28 de abril de 2023, los socios de la Sociedad han acordado en Junta General Extraordinaria de Socios realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 5.830.000 euros mediante aportación dineraria. Los Socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

Sociedad	Importe capitalizado	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	583.000	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	1.166.000	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	1.166.000	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	2.332.000	40%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	583.000	10%
	<b>5.830.000</b>	<b>100%</b>

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios de la Sociedad han acordado en la Junta General Extraordinaria de Socios realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 5.830.000 euros mediante

## INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

aportación dineraria. Los socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

<u>Sociedad</u>	<u>Importe capitalizado</u>	<u>% participación</u>
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	1.048.100	7,43%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	1.048.100	19,48%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	5.640.000	7,43%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	1.048.100	40,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	2.744.800	7,43%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII, S.A.	1.048.100	10,80%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	1.522.800	7,43%
	<b>14.100.000</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 19.930.000 euros.

#### 10. Reservas

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>Otras reservas:</b>	
Reservas voluntarias	(1.747.719)
	<b>(1.747.719)</b>

A 31 de diciembre de 2022 este epígrafe no tenía saldo.

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la comisión de inversión de la sociedad gestora, la constitución de la Sociedad y los gastos de protocolización de operaciones de capital.

#### 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 2023 y 2022, no se ha dotado ninguna reserva legal.

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**11. Resultado del ejercicio**

La propuesta de aplicación de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 06 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)</u>
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(1.836.646)	(587)
	<u>(1.836.646)</u>	<u>(587)</u>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.836.646)	(587)
	<u>(1.836.646)</u>	<u>(587)</u>

(\*) Saldos no auditados

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus sociosSocio, 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).

**12. Pasivos financieros a coste amortizado**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>No corriente:</b>	
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	14.531.843
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	17.710.300
	<u>32.242.143</u>
<b>Corriente:</b>	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 17)	313.652
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	8.939.135
Proveedores	204.388
Acreedores varios	55.103
	<u>9.512.278</u>
	<u>41.787.894</u>

A 31 de diciembre de 2022, los pasivos financiero no tenían saldo.

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo concedido a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

## INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 27 de abril de 2023, la Sociedad ha suscrito con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria. Dicho préstamo se compone de dos tramos con vencimientos diferentes. El vencimiento del Tramo A es el 27 de octubre de 2025 y el vencimiento del tramo B, el 27 de abril de 2024. El préstamo se destina a pagar parcialmente el precio de compra del activo inmobiliario situado en Calle Velázquez 21, Madrid y a pagar los costes de transacción incurridos.

El importe nominal de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2023 asciende a 23.715.000 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiendo 15.000.000 euros al tramo A y 8.715.000 euros al tramo B. Los intereses devengados no pagados ascienden a 224.135 euros a 31 de diciembre de 2023 (0 euros a 31 de diciembre de 2022). Figura en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 23.470.978 euros (0 euros en el ejercicio 2022). El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,65% de acuerdo con el contrato de financiación.

#### c) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

							2023
							Euros
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	8.715.000	15.000.000	-	-	-	-	23.715.000

#### d) Ratios financieros

El contrato suscrito con Caixabank, S.A. está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece el siguiente ratio que es de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio Loan To Value (LTV): entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 50% para toda la vida del contrato.

A 31 de diciembre de 2023, el ratio Loan To Value (LTV) se ha cumplido.

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

e) 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:

	<u>2023</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	31
Ratio de operaciones pagadas	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	3
	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	55.606.485
Total pagos pendientes	202.543
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	55.606.485
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100%
(Número de facturas)	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	128
Porcentaje sobre el total de facturas	100%

**13. Ingresos y gastos**

a) Otros ingresos de explotación

	<u>Euros</u>	
	<u>2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)</u>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos de gestión corriente (Nota 17)	25.939	-
	<b>25.939</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados



**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

b) Gastos de personal

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	(23.889)	-
<b>Cargas sociales:</b>	(7.839)	-
- Seguridad Social a cargo de la empresa	(7.839)	-
	<b>(31.728)</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	1
<b>Total empleo medio</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

(\*) Saldos no auditados

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2023			2022 (*)		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1	-	1	1	-	1
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

(\*) Saldos no auditados

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

c) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios profesionales independientes	1.023.216	587
Primas de seguro	3.672	-
Servicios bancarios y similares	2.152	-
Suministros	2.339	-
Otros servicios	532	-
Tributos	107.258	-
	<b>1.139.169</b>	<b>587</b>

(\*) Saldos no auditados

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 750.077 euros correspondientes a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 1 de febrero de 2023 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad (Nota 17).

d) Resultado financiero:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)
<b>Gastos financieros:</b>		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	(387.225)	-
- Por deudas con terceros	(311.826)	-
<b>Total</b>	<b>(699.051)</b>	<b>-</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros:</b>		
- Beneficios (pérdidas) por la cartera de negociación	7.363	-
<b>Total</b>	<b>7.363</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**14. 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:

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
<b>2023</b>							
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.836.646)	(1.836.646)	-	-	-	(1.836.646)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.747.719)	(1.747.719)	(1.747.719)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(1.836.646)	(1.836.646)	-	(1.747.719)	(1.747.719)	(3.584.365)
Cuota íntegra 0%							-
<b>Total a pagar</b>							-
<b>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)</b>							
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(587)	(587)	-	-	-	(587)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(587)	(587)	-	-	-	(587)
Cuota íntegra 0%							-
<b>Total a pagar</b>							-

(\*) Saldos no auditados

# INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En el ejercicio 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 ni en 2022.

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

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2023 y 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

A 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022(*)
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	9.592.786	121
	<b>9.592.786</b>	<b>121</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(33.472)	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	86
	<b>(33.472)</b>	<b>86</b>

(\*) Saldos no auditados

## 15. Contingencias

### Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada 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.

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

### **16. Administrador Único y Alta Dirección**

#### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, 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 el Administrador Único.

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

#### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, no se han concedido anticipos ni créditos al Administrador Único.

#### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

#### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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 ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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.

### **17. Otras operaciones con partes vinculadas**

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

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

a) Transacciones entre partes vinculadas registradas en pérdidas y ganancias

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Otros ingresos de explotación (Nota 13 a)</b>	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	25.939
<b>Total</b>	<b>25.939</b>

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Otros gastos de explotación (Nota 13 c)</b>	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	750.077
<b>Total</b>	<b>750.077</b>

(\*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2023 por importe de 556.506 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022) (Ver descripciones al final de la nota).

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Gastos Financieros (Nota 13 d)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	57.937
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	41.796
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	3.272
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	224.271
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	53.025
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII S.A.	6.814
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	110
<b>Total</b>	<b>387.225</b>

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

b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 están analizados a continuación:

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Cientes empresas del grupo y asociadas (Nota 6)</b>	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L.	25.939
<b>Total Cientes empresas del grupo y asociadas</b>	<b>25.939</b>

**INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>Euros</b>
	<b>2023</b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6):</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1)	3.176.900
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (2)	275.200
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (3)	7.050
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (4)	7.917.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (5)	2.851.900
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII, S.A. (6)	2.477.200
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (7)	1.005.050
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>17.710.300</b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 6):</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1)	46.929
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (2)	33.855
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (3)	2.650
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (4)	181.659
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (5)	42.950
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII, S.A. (6)	5.520
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (7)	89
<b>Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>313.652</b>
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>18.023.952</b>

- (1) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, SA. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 3.176.900 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 46.929 euros.
- (2) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 275.200 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 33.855 euros.
- (3) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 7.050 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 2.650 euros.
- (4) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a

## **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

7.917.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 181.659 euros.

- (5) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A., un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 2.851.900 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 42.950 euros.
- (6) El 22 de mayo de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII, S.A. un contrato de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 2.477.200 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 5.520 euros.
- (7) El 3 de julio de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 1.005.050 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 89 euros.

#### c) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 1 de febrero de 2023 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

Las comisiones que regulan la remuneración de la sociedad gestora son las siguientes:

##### c.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 1 de febrero de 2023, se estableció que la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las Inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

La Sociedad activó como mayor valor de las Inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión.

##### c.2) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 1 de febrero de 2023 se establece que la sociedad gestora percibirá de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.) como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Por este concepto la Sociedad ha registrado 1.747.719 euros dentro del epígrafe "Otras reservas" (0 euros al 31 de diciembre de 2022).

##### c.3) Comisión de Gestión:

La sociedad gestora percibirá de Inbest GPF V21 Residencial, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el coste de adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.



## **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha devengado un gasto de 556.506 euros por concepto de esta comisión (0 euros en el ejercicio 2022).

#### c.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 1 de febrero de 2023 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la sociedad gestora percibirá de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando se hayan reembolsado a los socios los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

#### c.5) Otras remuneraciones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la sociedad gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de otras remuneraciones.

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

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

La Sociedad no ha generado reservas 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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta 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 no tiene distribuidos dividendos con cargos a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen especial SOCIMI.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, 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.

No es de aplicación.

# INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- 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.

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
Calle Velázquez 21.	27 de abril de 2023

(\*) Ver nota 5 para más información

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)	Valor Neto Contable (Euros)
Calle Velázquez 21.	27 de abril de 2023	44.098.113

(\*) Ver nota 5 para más información

- 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 tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial SOCIMI.

### 19. 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.

### 20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados durante el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 20.000 euros.

### 21. Hechos posteriores a cierre

Con fecha 30 de enero de 2024, la Sociedad compró a Inbest GPF V21 Retail, S.L. una superficie correspondiente a 1.247 m<sup>2</sup> situados en el mismo edificio (Velázquez, 21) por un importe de 14.633.185 euros.

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.) (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, 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.

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

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 2023, el importe de "Otros ingresos de explotación" de la Sociedad es de 25.939 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 1.139.169 euros (587 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 1.144.958 euros (un resultado negativo de 587 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 691.688 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 1.836.646 euros (un resultado negativo de 587 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

### **Inversiones inmobiliarias**

Con fecha 27 de abril de 2023 la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en Calle Velázquez 21, Madrid, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones en curso que se han producido durante el ejercicio.

### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

#### **Medio ambiente**

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

# **INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS IV, S.L.)**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Personal**

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad cuenta con un empleado.

### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las aportaciones de socios y los préstamos obtenidos por parte de las Sociedades del Grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada al préstamo hipotecario que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

### **Perspectivas para 2024**

Durante el ejercicio 2024, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento.

### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023.

### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2023).

### **Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2023.

### **Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 30 de enero de 2024, la Sociedad compró a Inbest GPF V21 Retail, S.L. una superficie correspondiente a 1.247 m2 situados en el mismo edificio (Velázquez, 21) por un importe de 14.633.185 euros.

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.) CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de INBEST GPF V21 RESIDENCIAL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets IV, S.L.) con fecha 27 de marzo de 2024 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmantes:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF  
Multi Asset Class Prime Assets III, S.L.)  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets III, S.L.):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets III, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

---

**Descripción** La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene registrado en el epígrafe del balance "Inversiones inmobiliarias" un importe neto de 38.972 miles de euros, correspondiente a un inmueble propiedad de la Sociedad. El desglose correspondiente a este activo se detalla en la nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se describe en la nota 3.1 de la memoria adjunta, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente su importe se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Administrador Único de la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuros y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se indica en la nota 3.1 de la memoria adjunta.

Dada la significatividad de los importes involucrados, hemos considerado que el registro de dichas inversiones inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### Nuestra respuesta

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

- ▶ El entendimiento del proceso establecido por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ La revisión del análisis realizado por la Dirección y el Administrador Único de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La revisión del valor actual de la estimación de los flujos de efectivo realizado por la Sociedad, cubriendo el análisis de la razonabilidad de las rentas y/o comprables utilizados en relación con el activo inmobiliario que posee la Sociedad, así como la realización de procedimientos de contraste sobre dicho valor, si fuera necesario.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.



---

## Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador Único de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2023, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2023.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único de INBEST GPF V21 RETAIL, S.L., 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/13304

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 15291)

20 de mayo de 2024

**Inbest GPF V21 Retail, S.L. (anteriormente denominada  
Inbest GPF Multi Asset Prime Assets III, S.L.)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2023

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>		<b>38.971.850</b>	-
Terrenos	5	34.583.177	-
Construcciones en curso	5	4.388.673	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.971.850</b>	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>8.379.982</b>	<b>152</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	9.817	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	8.370.165	152
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	6	-	<b>52</b>
Créditos a empresas del grupo		-	52
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	8	<b>5.020.623</b>	<b>2.319</b>
Tesorería		5.020.623	2.319
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>13.400.605</b>	<b>2.523</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>52.372.455</b>	<b>2.523</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022 (*)</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>11.703.191</b>	<b>2.382</b>
Capital	9	3.000	3.000
Reservas	10	(1.262.242)	-
Resultado de ejercicios anteriores	11	(618)	-
Otras aportaciones de socios	9	14.170.000	-
Resultado del ejercicio	11	(1.206.949)	(618)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.703.191</b>	<b>2.382</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>	6	<b>19.475.247</b>	-
Deuda con entidades de crédito		19.464.747	-
Otros pasivos financieros		10.500	-
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	6	<b>12.850.410</b>	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>32.325.657</b>	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a corto plazo</b>	6	<b>8.030.873</b>	-
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	6	<b>211.369</b>	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>101.365</b>	<b>141</b>
Proveedores	6	69.546	54
Acreeedores varios	6	13.672	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	18.147	87
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.343.607</b>	<b>141</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>40.669.264</b>	<b>141</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>52.372.455</b>	<b>2.523</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	13 a)	<u>32.783</u>	-
Prestaciones de servicios		<u>32.783</u>	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	13 b)	<u>(710.587)</u>	<u>(618)</u>
Servicios exteriores		(671.472)	(618)
Tributos		(39.115)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>(677.804)</u>	<u>(618)</u>
<b>Gastos Financieros</b>	13 c)	<u>(538.963)</u>	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(260.950)	-
Por deudas con terceros		(278.013)	-
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	13 c)	<u>9.818</u>	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		9.818	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<u>(529.145)</u>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>(1.206.949)</u>	<u>(618)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>(1.206.949)</u>	<u>(618)</u>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 (*)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(1.206.949)</b>	<b>(618)</b>
Gastos por ampliaciones de capital y otros	(1.262.242)	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<b>(2.469.191)</b>	<b>(618)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(2.469.191)</b>	<b>(618)</b>

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.



**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	TOTAL
Saldo a 6 de julio de 2022	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(618)	-	-	(618)
Operaciones con Socios o propietarios	3.000	-	-	-	-	3.000
Constitución de la Sociedad	3.000	-	-	-	-	3.000
Saldo a 31 de diciembre de 2022 (*)	3.000	-	(618)	-	-	2.382
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(1.262.242)	(1.206.949)	-	-	(2.469.191)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	14.170.000	14.170.000
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	14.170.000	14.170.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	618	(618)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	618	(618)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.000	(1.262.242)	(1.206.949)	(618)	14.170.000	11.703.191

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(9.812.511)</b>	<b>(681)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	(1.206.949)	(618)
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>538.963</b>	-
- Gastos financieros		538.963	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(8.278.554)</b>	<b>(63)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(8.379.778)	(204)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		101.224	141
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(865.971)</b>	-
- Pagos de intereses		(865.971)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(38.172.600)</b>	-
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(38.172.600)</b>	-
- Inversiones inmobiliarias	5	(38.172.600)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>53.003.415</b>	<b>3.000</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>3.907.758</b>	<b>3.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	3.907.758	3.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>49.095.657</b>	-
Emisión		50.095.657	-
Deudas con entidades de crédito	6 y 12	27.245.247	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 12	22.850.410	-
Devolución		(1.000.000)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 12	(1.000.000)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>5.018.304</b>	<b>2.319</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	2.319	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	5.020.623	2.319

(\*) Saldos no auditados

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **1. Información general**

Inbest GPF V21 Retail, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets III, S.L.) (en adelante, la Sociedad), es una sociedad española de responsabilidad limitada con CIF número B-10907772, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 6 de julio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En el momento de constitución, la denominación social de la Sociedad era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets III, S.L., con fecha 29 de marzo de 2023 se ha acordado el cambio la denominación social a Inbest GPF V21 Retail, S.L. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La Sociedad comunicó con fecha 18 de enero de 2023 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 GPF V21 Retail, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets III, S.L.) 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:

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 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. Estos requisitos no son exigidos a nivel de las sub-SOCIMIs, las entidades que participan en la Sociedad si han de cumplir con dichos requisitos.
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.

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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, cuando 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, . 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.

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

### **2. Bases de presentación**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Administrador Único de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- 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. 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).
- v. 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 2023 obtenidas de los

## **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 2023.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas.

Estas cuentas anuales formuladas el Administrador Único se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, 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) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 5.056.998 euros. En consecuencia, el Administrador Único ha preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

#### e) 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.

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1 y 5)
- Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1 y 5)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1 y 18)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administrador Único 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.

#### f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Debido a que la Sociedad se constituyó el 6 de julio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022 corresponden al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2022. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta en la comprensión de las cuentas anuales.

### g) 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, recogiendo 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 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un período de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

### Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido teniendo en cuenta el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuros.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

### **3.2 Activos financieros**

#### Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

#### 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



## **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

#### 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

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

### **3.3 Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones 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 participaciones 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

## **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 18 de enero de 2023, 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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.

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

### **3.7 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### b) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **3.8 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.

### **3.9 Moneda funcional y de presentación**

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

### **3.10 Transacciones entre 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.

### **3.11 Distribución de dividendos**

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

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

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **3.12 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 15).

### **3.13 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.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Nota 17), 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. Adicionalmente, los créditos mantenidos por la Sociedad corresponden a empresas del grupo.

#### **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. A parte de lo comentado en el apartado a) anterior, teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros o de sus socios 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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por la contratación de coberturas de tipo de interés de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene un préstamo cuyo vencimiento se sitúa en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

### d) Riesgo mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar la situación financiera ante un cambio 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. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros				
	31.12.2022 (*)	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.2023
<b>Ejercicio 2023</b>					
Coste:					
Terrenos	-	34.583.177	-	-	34.583.177
Construcciones en curso	-	4.388.673	-	-	4.388.673
	-	38.971.850	-	-	38.971.850
<b>Valor neto contable a 31.12.2023</b>	-	<b>38.971.850</b>	-	-	<b>38.971.850</b>

(\*) Saldos no auditados

Con fecha 27 de abril de 2023 la Sociedad ha adquirido un inmueble ubicado en Calle Velázquez número 21, Madrid, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones en curso que se han producido durante el ejercicio 2023.

A 31 de diciembre de 2023 el movimiento de las inversiones inmobiliarias se corresponde con la adquisición del activo, las activaciones de gastos relativas a las obras de adecuación la capitalización de gastos financieros que ascienden a 799.250 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

### a) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

### b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
		Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 (*)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(677.804)	(618)
	<u>(677.804)</u>	<u>(618)</u>

(\*) Saldos no auditados

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2023, se están llevando a cabo las obras de adecuación del edificio, por lo tanto, la Sociedad no tiene bienes significativos bajo arrendamiento operativo, como arrendataria.

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Garantías hipotecarias

Sobre el inmueble situado en Calle Velázquez 21, Madrid, la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con fecha 27 de abril de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo vivo del préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad con Caixabank (Nota 12), es de 20.000.000 euros.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.



**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**6. Análisis de instrumentos financieros**

**6.1 Análisis por categorías**

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

Activos financieros

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022(*)	2023	2022(*)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 7)	9.817	-	9.817	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 7)	-	52	-	52
<b>Total</b>	<b>9.817</b>	<b>52</b>	<b>9.817</b>	<b>52</b>

(\*) Saldos no auditados

Pasivos financieros

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022(*)	2023	2022(*)
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	19.464.747	-	19.464.747	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	12.850.410	-	12.850.410	-
Otros pasivos financieros (Nota 12)	10.500	-	10.500	-
<b>Total</b>	<b>32.325.657</b>	<b>-</b>	<b>32.325.657</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2023	2022(*)	2023	2022(*)
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	8.030.873	-	8.030.873	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	211.369	-	211.369	-
Proveedores (Nota 12)	69.546	-	69.546	-
Acreedores varios (Nota 12)	13.672	-	13.672	-
<b>Total</b>	<b>8.325.460</b>	<b>-</b>	<b>8.325.460</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

**6.2 Análisis por vencimientos**

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

**31 de diciembre de 2023**

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 7)	9.817	-	-	-	-	9.817
	<b>9.817</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.817</b>

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	8.030.873	19.464.747	-	-	-	27.495.620
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 12 y 17)	211.369	-	-	-	12.850.410	13.061.779
- Otros pasivos financieros (Nota 12)	-	-	-	-	10.500	10.500
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	83.218	-	-	-	-	83.218
	<b>8.325.460</b>	<b>19.464.747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.860.910</b>	<b>40.651.117</b>

**7. Activos financieros a coste amortizado**

	Euros 2023	Euros 2022(*)
<b>Corriente:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.817	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	52
	<b>9.817</b>	<b>52</b>

(\*) Saldos no auditados

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022 (*)</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.020.623	2.319
<b>Total</b>	<b>5.020.623</b>	<b>2.319</b>

(\*) Saldos no auditados

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

### 9. Capital y otras aportaciones de socios

#### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 6 de julio de 2022 mediante la emisión de 3.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 100% del capital social por su entonces Socio Único Inbest Real Estate Management Partners, S.L. La denominación social en el momento de constitución era Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets III, S.L.

Con fecha 29 de marzo de 2023, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la Sociedad Inbest GPF V21 Retail, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 31 de marzo de 2023.

El desglose del Capital a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022 (*)</u>
Capital escriturado	3.000	3.000
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

(\*) Saldos no auditados

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Capital social de la Sociedad asciende a 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

## INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A 31 de diciembre de 2023, las sociedades que participan en el capital social son las siguientes:

31.12.2023			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	20,00%	-	20,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	11,67%	-	11,67%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	40,00%	-	40,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	10,00%	-	10,00%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	8,33%	-	8,33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

31.12.2022 (*)			
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	100,00%	-	100,00%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

(\*) Saldos no auditados

#### b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 28 de abril de 2023, los socios de la Sociedad han acordado en Junta General Extraordinaria de Socios realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 5.170.000 euros mediante aportación dineraria. Los socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

Sociedad	Importe capitalizado	% participación
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	517.000	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	1.034.000	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	1.034.000	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	2.068.000	40%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	517.000	10%
	<b>5.170.000</b>	<b>100%</b>

Con fecha 29 de diciembre de 2023, los socios han acordado en Junta General Extraordinaria de Socios realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 9.000.000 euros mediante aportación dineraria. Los socios realizan las aportaciones proporcionales a su participación en el capital social de la Sociedad con el detalle que sigue:

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

<u>Sociedad</u>	<u>Importe capitalizado</u>	<u>% participación</u>
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	900.000	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	1.800.000	20%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	1.050.000	12%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	3.600.000	40%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	900.000	10%
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A.	750.000	8%
	<b>9.000.000</b>	<b>100%</b>

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 14.170.000 euros.

**10. Reservas**

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>Otras reservas:</b>	
Reservas voluntarias	(1.262.242)
	<b>(1.262.242)</b>

A 31 de diciembre de 2022 este epígrafe no tenía saldo.

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la comisión de inversión de la sociedad gestora, la constitución de la Sociedad y los gastos de protocolización de operaciones de capital.

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 2023, no se ha dotado ninguna reserva legal.

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**11. Resultado del ejercicio**

La propuesta de aplicación de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)</u>
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(1.206.949)	(618)
	<u>(1.206.949)</u>	<u>(618)</u>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.206.949)	(618)
	<u>(1.206.949)</u>	<u>(618)</u>

(\*) Saldos no auditados

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

**12. Pasivos financieros a coste amortizado**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022 (*)</u>
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19.464.747	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.850.410	-
Otros pasivos financieros	10.500	-
	<u>32.325.657</u>	<u>-</u>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	211.369	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	8.030.873	-
Proveedores	69.546	54
Acreedores varios	13.672	-
	<u>8.325.460</u>	<u>54</u>
	<u>40.651.177</u>	<u>54</u>

(\*) Saldos no auditados

Las deudas con entidades de crédito corresponden al préstamo concedido a la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

## INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 27 de abril de 2023, la Sociedad ha suscrito con Caixabank un préstamo con garantía hipotecaria. Dicho préstamo se compone de dos tramos con vencimientos diferentes. El vencimiento del Tramo A es el 27 de octubre de 2025 y el vencimiento del tramo B, el 27 de abril de 2024. El préstamo se destina a pagar parcialmente el precio de compra del activo inmobiliario situado en Calle Velázquez 21, Madrid y a pagar los costes de transacción incurridos.

El importe nominal de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2023 asciende a 27.770.000 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiendo 20.000.000 euros al tramo A y 7.770.000 euros al tramo B. Los intereses devengados no pagados ascienden a 260.873 euros a 31 de diciembre de 2023 (0 euros a 31 de diciembre de 2022). Figura en el balance de la Sociedad a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 27.495.620 euros (0 euros en el ejercicio 2022). El préstamo devenga un tipo de interés variable referenciado al Euribor 3 meses más un diferencial del 1,65% de acuerdo con el contrato de financiación.

#### c) Vencimiento de deuda bancaria en términos nominales

El vencimiento de la deuda bancaria en términos nominales a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

							2023
							Euros
	Años						
	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	7.770.000	20.000.000	-	-	-	-	27.770.000

#### d) Ratios financieros

El contrato suscrito con Caixabank, S.A. está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de claves. En particular, establece el siguiente ratio que es de obligado cumplimiento hasta la amortización total del mismo:

- Ratio Loan To Value (LTV): entendido como el principal pendiente de devolución del endeudamiento permitido por la Sociedad en relación a la última valoración disponible. El contrato establece un máximo del 50% para toda la vida del contrato.

A 31 de diciembre de 2023, el ratio Loan To Value (LTV) se ha cumplido.

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

e) 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:

	<u>2023</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	34
Ratio de operaciones pagadas	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	4
	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	48.599.498
Total pagos pendientes	81.967
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	48.599.498
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100%
(Número de facturas)	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	94
Porcentaje sobre el total de facturas	100%

**13. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

	<u>Euros</u>	
	<u>2023</u>	<u>Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)</u>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		
Prestaciones de servicios	32.783	-
	<u>32.783</u>	<u>-</u>

(\*) Saldos no auditados



**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

b) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios profesionales independientes	627.014	618
Primas de seguro	3.672	-
Servicios bancarios y similares	198	-
Suministros	2.782	-
Otros servicios	37.806	-
Tributos	39.115	-
	<b>710.587</b>	<b>618</b>

(\*) Saldos no auditados

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye un importe de 541.350 euros correspondiente a los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 1 de febrero de 2023 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad (Nota 17).

c) Resultado financiero:

	Euros	
	2023	Ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (*)
<b>Gastos financieros:</b>		
- Por deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	(260.950)	-
- Por deudas con terceros	(278.013)	-
<b>Total</b>	<b>(538.963)</b>	<b>-</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros:</b>		
- Beneficios (pérdidas) por la cartera de negociación	9.818	-
<b>Total</b>	<b>9.818</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**14. 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:

2023	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.206.949)	(1.206.949)	-	-	-	(1.206.949)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.262.242)	(1.262.242)	(1.262.242)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(1.206.949)	(1.206.949)	-	(1.262.242)	(1.262.242)	(2.469.191)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-

Ejercicio comprendido o entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 (\*)

	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(618)	(618)	-	-	-	(618)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(618)	(618)	-	-	-	(618)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a pagar</b>	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Saldos no auditados

A 31 de diciembre de 2023, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En el ejercicio 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2023 ni en 2022.

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

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2023 y 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022(*)
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	8.370.165	152
	<b>8.370.165</b>	<b>152</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(18.147)	-
	<b>(18.147)</b>	<b>-</b>

(\*) Saldos no auditados

## 15. Contingencias

### Pasivos contingentes

La Sociedad podría verse afectada 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.

## 16. Administrador Único y Alta Dirección

### Retribución al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, el Administrador Único no ha percibido ningún tipo de retribución como consecuencia

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, 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 el Administrador Único.

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

### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022, no se han concedido anticipos ni créditos al Administrador Único.

### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

### Participaciones, cargos y actividades del Administrador Único

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.

El Administrador Único tiene 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022 el Administrador Único ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él 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.

## 17. 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 registradas en pérdidas y ganancias

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
Otros gastos de explotación (Nota 13 b)	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	541.350
<b>Total</b>	<b>541.350</b>

**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(\*) Incluye gastos relacionados con la comisión de gestión facturada por la Sociedad Gestora al 31 de diciembre de 2023 por importe de 394.313 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022) (Ver descripciones al final de la nota).

	<b>Euros</b>
	<b>2023</b>
<b>Gastos Financieros (Nota 13 c)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A.	43.562
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	33.307
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A.	2.283
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A.	151.946
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A.	29.852
<b>Total</b>	<b>260.950</b>

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

b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 están analizados a continuación:

	<b>Euros</b>
	<b>2023</b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6):</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1)	2.300.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (2)	670.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (3)	213.160
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (4)	7.215.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (5)	1.300.000
Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. (6)	1.152.250
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>12.850.410</b>
<b>Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 6):</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. (1)	35.286
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. (2)	26.979
Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. (3)	1.848
Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. (4)	123.076
Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. (5)	24.180
<b>Total deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>211.369</b>
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>13.061.779</b>

## **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

- (1) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 2.300.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 35.286 euros.
- (2) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 670.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 26.979 euros.
- (3) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 213.160 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 1.848 euros.
- (4) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 7.215.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio 2023 es de 123.076 euros.
- (5) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 1.300.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 24.180 euros.
- (6) El 3 de julio de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII, S.A. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2023, el saldo dispuesto en relación a dicho préstamo asciende a 1.152.250 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022). El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 0 euros.

#### c) Acuerdo de gestión e inversión y transacciones asociadas

Con fecha 1 de febrero de 2023 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad.

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

##### c.1) Comisión de Estructuración:

En el marco del Acuerdo de Gestión de fecha 1 de febrero de 2023, se estableció que la sociedad gestora tendrá derecho a percibir como contraprestación por sus servicios de estructuración de las inversiones una comisión equivalente al 0,25% calculado sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa del activo de cada inversión efectuada.

La Sociedad activó como mayor valor de las inversiones inmobiliarias el total de gastos relacionados con dicha comisión.

## **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### c.2) Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 1 de febrero de 2023 se establece que la sociedad gestora percibirá de Inbest GPF V21 Retail, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el periodo de inversión y únicamente durante este periodo el 1,25% calculado sobre los compromisos totales de inversión.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha registrado 1.262.242 euros dentro del epígrafe "Otras reservas" (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### c.3) Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest GPF V21 Retail, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el coste de adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de las depreciaciones irreversibles de Inversiones.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha devengado un gasto de 394.313 euros por concepto de esta comisión (0 euros en el ejercicio 2022).

#### c.4) Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 1 de febrero de 2023 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

De este modo, la sociedad gestora percibirá de Inbest GPF V21 Retail, S.L. el 20% de sus beneficios globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando se hayan reembolsado a los socios los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de esta comisión.

#### c.5) Otras remuneraciones:

En el marco de los Acuerdos de Gestión arriba mencionados, se establece que la sociedad gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad hasta un importe máximo equivalente al 1% de los compromisos totales de inversión en concepto de gastos de establecimiento.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha devengado gasto alguno por concepto de otras remuneraciones.

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

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

La Sociedad no ha generado reservas 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 no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal

# INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

establecido en esta 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 no tiene distribuidos dividendos con cargos a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen especial SOCIMI.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, 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.

No es de aplicación.

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
Calle Velázquez 21.	27 de abril de 2023

(\*) Ver nota 5 para más información

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)	Valor Neto Contable (Euros)
Calle Velázquez 21.	27 de abril de 2023	38.971.850

(\*) Ver nota 5 para más información

- 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 tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial SOCIMI.

### 19. 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.



**INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**20. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados durante el ejercicio 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 20.000 euros.

**21. Hechos posteriores a cierre**

Con fecha 30 de enero de 2024 la Sociedad vendió a Inbest GPF V21 Residencial, S.L. una superficie correspondiente a 1.247 m2 situados en el mismo edificio (Velázquez, 21) por un importe de 14.633.185 euros.

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF V21 Retail, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets III, S.L.) (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, 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:

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

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 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 0 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros ingresos de explotación" por importe de 32.783 euros y "Otros gastos de explotación" por importe de 710.587 euros (0 euros y 618 euros, respectivamente, en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 677.804 euros (resultado negativo de 618 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 529.145 euros (0 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 1.206.949 euros (negativo de 618 euros en el ejercicio comprendido entre el 6 de julio de 2022 y 31 de diciembre de 2022).

### **Inversiones inmobiliarias**

Con fecha 27 de abril de 2023 la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en Calle Velázquez 21, Madrid, que corresponde a las altas en terrenos y construcciones que se han producido durante el ejercicio.

# **INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada INBEST GPF MULTI ASSET PRIME ASSETS III, S.L.)**

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

### **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 2023 la Sociedad no tiene empleados.

#### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2023, ha obtenido liquidez principalmente por las aportaciones de socios y los préstamos obtenidos por parte de las Sociedades del Grupo.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición derivada de la exposición al riesgo de interés de la Sociedad asociada al préstamo hipotecario que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera.

#### **Perspectivas para 2024**

Durante el ejercicio 2024, los ingresos procederán de las rentas percibidas de sus activos en arrendamiento.

#### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2023.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago (Nota 12 de las cuentas anuales del ejercicio 2023).

#### **Participaciones propias**

La Sociedad no cuenta con participaciones propias a 31 de diciembre de 2023.

#### **Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 30 de enero de 2024 la Sociedad vendió a Inbest GPF V21 Residencial, S.L. una superficie correspondiente a 1.247 m<sup>2</sup> situados en el mismo edificio (Velázquez, 21) por un importe de 14.633.185 euros.

# **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets III, S.L.) CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de INBEST GPF V21 RETAIL, S.L. (anteriormente denominada Inbest GPF Multi Asset Prime Assets III, S.L.) con fecha 27 de marzo de 2024 , y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

## **Firmantes:**



D. Javier Basagoiti Miranda

Administrador Único

## **ANEXO IV: INFORMES DE VALORACIÓN DE ACTIVOS**

# SAVILLS

## INFORME & VALORACIÓN

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS II,  
S.L.**

**EDIFICIO COMERCIAL CÓRDOBA**

**Fecha Valoración 31/12/2023**

**1.0** Instrucciones y Objeto de Trabajo

**2.0** Base de Valoración

**3.0** Supuestos Generales, Condiciones Generales y  
Supuestos Especiales

**4.0** Metodologías de Valoración

**5.0** Confidencialidad y Limitaciones

**6.0** Valor de Mercado

**7.0** Análisis del Activo

**Anexo  
I** Principios generales de Valoración RICS

**Anexo  
II** Informes de Mercado

## 1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo



# 1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo



1 de marzo de 2024

**Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.**  
Pº de la Castellana, 81, 2ª Planta  
28046 Madrid  
Telf: + 34 (91) 319.13.14  
www.savills.es

## **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS II, S.L.**

Calle Serrano 57, 4ª Planta  
28006, Madrid  
España

A la atención de Dª. Ana Granada,

**PROPIEDADES:** Edificio Comerciala ubicado en Calle Jesús y Maria, 5, 14003, Córdoba

- Conforme a los términos de contratación acordados el 19 de febrero de 2024 entre Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L.y Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. (en adelante Savills); con el presente informe les proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del **31 de diciembre de 2023** del activo inmobiliario propiedad de Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L.y cuyas características quedan indicadas en el punto 7 (Análisis del Activo) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2022 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills ni los valoradores externos implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba indicados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a efectos de estudio del activo para la adquisición y posterior financiación. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes distintas a las arriba mencionadas.
- A efectos de valoración, no se han tenido en cuenta ningún tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L., sobre el activo objeto de valoración.
- El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el activo saliera al mercado como parte de una cartera.

**Confidencial**

## 2.0 Base de Valoración

## 2.0. Base de Valoración

---

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2022 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

## 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

### 3.1. Supuestos Generales

---

## 3.1. Supuestos Generales

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
  - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.
  - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, es veraz, completa y correcta.
  - c) Que la información urbanística proporcionada por Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L.es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico del activo y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que la propiedad cuenta con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
  - d) Que el edificio en el que se ubican los locales ha sido construido cumpliendo con todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
  - e) Que la propiedad no se encuentra afectada, ni es probable que resulte afectada, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de la propiedad.
  - f) Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
  - g) Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
  - h) Que el inmueble no ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
  - i) Que el suelo afecto al activo objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que lo sufra en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre el mismo, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis del suelo o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
  - j) Que no hay ninguna condición adversa del suelo, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
  - k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
  - l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

## 3.1. Supuestos Generales

---

- m) En el caso de que Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L. no tenga aprobadas para el activo analizado, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de la valoración, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir el inmueble según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

## 3.2. Condiciones Generales

---



## 3.2. Condiciones Generales

---

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
  - a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
  - b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
  - c) No se ha realizado ninguna provisión adicional por gastos asociados fuera de los descritos en el propio informe.
  - d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
  - e) Certificados de Eficiencia Energética (CEE) son requeridos para la venta, alquiler, construcción o reforma de cualquier inmueble residencial. El efecto de los CEE sobre los valores parece ser limitado por lo que no consideraremos dichos certificados de cara a formular nuestra opinión de valor. Sin embargo, en caso de que los CEE adquirieran en el futuro un peso más relevante, nos reservamos el derecho de poder cambiar nuestra opinión de valor.
  - f) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
  - g) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la Comunidad Económica Europea.
  - h) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.
  - i) Nuestra valoración se basará en evidencias de mercado que nos hayan podido llegar a través de diversas fuentes, las cuales incluyen a otros agentes y valoradores. Dicha información en ocasiones se proporciona verbalmente. En muchos otros casos, la información procederá de bases de datos como el Registro de la Propiedad / Registradores o bases de datos informáticas a las que esté suscrito Savills . En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una participación directa en las transacciones que se utilizan como comparables en nuestro Informe, no podemos garantizar que la información en la que nos hemos basado sea correcta.

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

### 3.3. Supuestos Especiales

---



### 3.3. Supuestos Especiales

---

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

## 4.0 Metodologías de Valoración

## 4.0. Metodologías de Valoración

---

The Savills logo consists of a yellow square above the word "savills" in a lowercase, sans-serif font.

---

### 4.1. Patrimonio en Rentabilidad

---

## 4.1. Patrimonio en Rentabilidad

---

- Los métodos de valoración empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidades exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como honorarios de comercialización, periodos de desocupación, ratio desocupación, honorarios de gestión patrimonial, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

## 5.0. Confidencialidad y Limitaciones




- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills, en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- En el supuesto de que Savills autorizara Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L. a facilitar este informe a terceros, Savills asumirá responsabilidad exclusiva y únicamente ante Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L. y en ningún caso ante dichos terceros.
- En caso de distribución autorizada del informe, éste deberá facilitarse exclusivamente en el formato y contenido íntegro facilitado por Savills para tal fin.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,

  
Iván López (Mar 1, 2024 12:58 GMT+1)

**Iván López. MRICS**  
Director Valoraciones  
Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

  
Andrew Stevens (Mar 1, 2024 12:59 GMT+1)

**Andrew Stevens. MRICS**  
Director Valoraciones  
Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

**Confidencial**



## 6.0 Valor de Mercado

## 6.0. Valor de mercado

---



---

## 6.1. Valoración del Activo

---



## 6.1. Valoración de la cartera

- Considerando el activo objeto de valoración de Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L., el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha de 31 de diciembre de 2023, es:

**41.656.000 €**

**(Cuarenta y Un Millones Seiscientos Cincuenta y Seis Mil Euros)**

**I.V.A. Excluido**

Para el cálculo del valor de mercado, hemos descontado unos costes de adquisición y de venta del 2,50% y del 0,30% respectivamente.

A continuación, se desglosa el valor del activo objeto de valoración:

Savills ID	Property	GLA (sq m)	IRR	Exit Yield	NIY	Market Value (€)	Market Value (€/sq m)
1	Jesús y Maria, 5, Córdoba	9.232	9,00%	6,00%	-	<b>41,656,000</b>	4,512.06

## 7.0 Análisis de los Activos

## 7.0 Análisis de los Activos

---



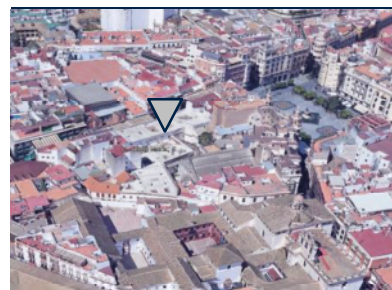
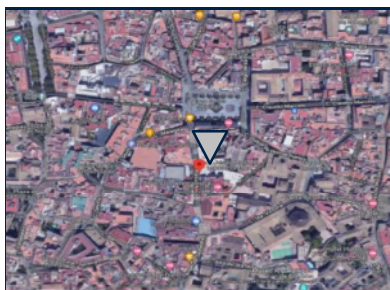
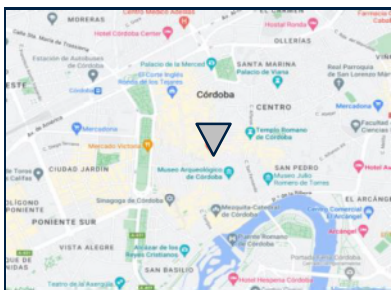
---

### 7.1. Análisis de Activos para Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets II, S.L..

---

## Obra en Curso - Local Comercial

### 2 - Edif. Jesús y María - Córdoba



#### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Andalucía	8,379,820	87,669.46	95.58
Provincia	Córdoba	788,219	13,775.65	57.22
Municipio	Córdoba	325,916	1,255.24	259.64
Distrito				
Barrio				

Datos Económicos (*)	
Crecimiento Población en 10 años	-1.30%
Ratio de Desempleo (%)	20.23%
Renta per Capita (€)	22,240.00

Transporte Privado	
Vehículo Privado	Medio
Taxi	Buena
Aparcamientos Públicos	Medio

Transporte Público	
Tren	
Metro	
Autobús	Medio

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

#### Situación

Situación	
Dirección	Jesús y María, 5
Código Postal	14003
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Buena

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Terciario
Uso Predominante	Comercial
Calidad Entorno	Buena

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	No
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	

Distancias	
Centro Ciudad (km)	0.60
Transporte Privado (minutos)	12
Transporte Público (minutos)	7
Aeropuerto (km)	7.90
Transporte Privado (minutos)	18
Transporte Público (minutos)	36

Parcela	
Forma Parcela	Irregular
Topografía	Inclinada

Referencia Catastral	3646213UG4934N0001UQ
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	37.883715, -4.779692
-----------------	----------------------

#### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	Centro
Nivel Calidades Locales	Good

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	50.00
Mínima Renta de Salida (€/m²/mes)	35.00
Máxima Renta de Salida (€/m²/mes)	75.00

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m²)	
Mínimo Precio de Salida (€/m²)	
Máximo Precio de Salida (€/m²)	

Yields	Min	Max
Localizaciones Prime	5.00%	6.50%
Localizaciones Secundarias	6.50%	8.00%

A pesar de la crisis causada por la COVID-19 y del incremento del ecommerce, se percibe una mejora significativa en el mercado de locales desde 2021. Las rentabilidades en ejes comerciales secundarios subieron, los periodos de comercialización se han alargado y las rentas de mercado, en el mejor de los casos, se mantienen, pero por lo general bajan. La tendencia a firmar escalados de rentas, dar periodos de carencia mayores y aportaciones a obra al inquilino se han visto incrementada desde la aparición de la COVID-19. El mercado de locales comerciales prime se ha visto menos afectado pero aún así las rentas de mercado también han bajado y las rentabilidades están empezando a subir, aunque esto es un sentimiento de mercado ya que no hay evidencias de transacciones prime cerradas en los últimos tiempos. También se está volviendo cada vez más frecuente ver clausulas de renta variable en detrimento de la tradicional renta mínima garantizada (nuevos contratos Grupo Inditex en calles principales).

#### Confidencial



## Obra en Curso - Local Comercial

### 2 - Edif. Jesús y María - Córdoba



#### Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	2022
Tipo de Inspección	Interior
Condición Exterior	Mala
Condición Interior	Muy Mala
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena

Construcción	
Año Construcción	1979
Año Reforma	
Edificio sostenible	
Certificación	
Categoría	

#### Información Urbanística

Situación Urbanística	Obra en Curso
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Terciario
Uso Principal	Local
Tipología	Exclusivo

#### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	
Edificabilidad (m²)	9,232.15
Superficie Total (m²)	9,232.15
Superficie s.r. (m²)	9,232.15
Superficie b.r. (m²)	

#### Licencias

Licencia Construcción	No

#### Información Contractual

Situación Contractual	Multi-Inquilino
Número de Inquilinos (unidades)	4
Fecha Inicio Contrato	
Fecha Obligado Cumplimiento	
Fecha Fin Contrato	
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	3.49
WAULT Fin Contrato (años)	20.40

#### Nota

-La "Superficie b.r." -Parámetros Suelo- ha sido estimada.  
 -La "SBA b.r." - Superficies- no incluye plazas.

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Jesús y María, 5
Número de Accesos (unidades)	
Número de Fachadas Libres (unidades)	

Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	3
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	2
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	1
Módulos Máximos (unidades)	4
Superficie Alquilable Mínima (m²)	1,267.76
Longitud Fachada (m²)	
Forma Planta	

#### Superficies

SBA (m²)	9,232.15
Tasa Ocupación (%)	100.00%
SBA s.r. (m²)	9,232.15
SBA b.r. (m²)	
SBA Local (m²)	9,232.15
SBA Local Alquilada (m²)	
SBA Local Vacía (m²)	9,232.15
SBA Oficina (m²)	
SBA Oficina Alquilada (m²)	
SBA Oficina Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	
SBA Archivo Alquilada (m²)	
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	
SBA Terraza Alquilada (m²)	
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (m²/unidad)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	
Plazas Moto (unidades)	
Plazas Moto Interiores (unidades)	
Plazas Moto Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Moto Exteriores (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Moto Exteriores Vacías (unidades)	

## Obra en Curso - Local Comercial

### 2 - Edif. Jesús y María - Córdoba

#### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>3,380,000.00</b>
Renta Contratada (€/mes)	281,666.67
Renta Contratada (€/m²/mes)	30.51
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	<b>3,380,000.00</b>
Renta Contratada Local (€/mes)	281,666.67
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	30.51
<b>Renta Contratada Oficina (€/año)</b>	
Renta Contratada Oficina (€/mes)	
Renta Contratada Oficina (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Archivo (€/año)</b>	
Renta Contratada Archivo (€/mes)	
Renta Contratada Archivo (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

#### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m²)</b>	<b>2,308.04</b>
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	2,308.04
Tamaño Medio Unidades Oficina (m²)	

#### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>3,380,000.00</b>
Renta Mercado (€/mes)	281,666.67
Renta Mercado (€/m²/mes)	30.51
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	<b>3,380,000.00</b>
Renta Mercado Local (€/mes)	281,666.67
Renta Mercado Local (€/m²/mes)	30.51
<b>Renta Mercado Oficina (€/año)</b>	
Renta Mercado Oficina (€/mes)	
Renta Mercado Oficina (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Archivo (€/año)</b>	
Renta Mercado Archivo (€/mes)	
Renta Mercado Archivo (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

#### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	3,380,000.00
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	

#### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
Otros Ingresos (€/mes)	
<b>Aparcamiento Rotación (€/año)</b>	
Aparcamiento Rotación (€/mes)	
<b>Rótulo (€/año)</b>	
Rótulo (€/mes)	
<b>Otros (€/año)</b>	
Otros (€/mes)	

#### Resumen Ingresos

<b>Tasa Vacío (%)</b>	
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	100.00%
Renta Contratada/Renta Mercado	Renta de Mercado

#### Primeros 3 Inquilinos por Renta Contratada

Inquilino	SBA (m²)	SBA (%)	RMG (€/año)	RMG (%)	Fecha Obligado	Fecha Fin Contrato
Zara	4,984.77	53.99%	1,800,000.00	53.25%	19/05/2027	19/05/2044
Inditex 1	1,484.95	16.08%	900,000.00	26.63%	19/05/2027	19/05/2044
Inditex 2	1,267.76	13.73%	500,000.00	14.79%	19/05/2027	19/05/2044

#### Primeros 3 Inquilinos por SBA

Inquilino	SBA (m²)	SBA (%)	RMG (€/año)	RMG (%)	Fecha Obligado	Fecha Fin Contrato
Zara	4,984.77	53.99%	1,800,000.00	53.25%	19/05/2027	19/05/2044
Supermercado	1,494.67	16.19%	180,000.00	5.33%	19/05/2029	19/05/2044
Inditex 1	1,484.95	16.08%	900,000.00	26.63%	19/05/2027	19/05/2044

Confidencial



## Obra en Curso - Local Comercial

### 2 - Edif. Jesús y María - Córdoba

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>
Costes Demolición s.r. (€)
Costes Demolición s.r. (€/m²)
Costes Demolición b.r. (€)
Costes Demolición b.r. (€/m²)

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>
Costes Urbanización (€)
Costes Urbanización (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Honorarios Proyecto (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>
Costes Contrata (€)
Costes Contrata (€/m²)
Costes Contrata s.r. (€)
Costes Contrata s.r. (€/m²)
Costes Contrata b.r. (€)
Costes Contrata b.r. (€/m²)
Costes Asociados (€)
Costes Asociados (%)
Contingencias (€)
Honorarios Proyecto (€)
Licencia Obras (€)
Honorarios Dirección Facultativa (€)
L.P.O. + I.C. (€)
Legalizaciones (€)
Acometidas (€)
Proyecto Seguridad y Salud (€)
Control Calidad (€)
T.R.C y R.C. Seguros (€)
Seguro Decenal + OCT (€)
Costes Promoción (€)
Costes Legales (€)
Costes Legales (%)
Escritura de Obra Nueva (€)
Notaría y Registro (€)

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>
--------------------------

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>1,315,709.18</b>
Seguro (€/año)	
IBI (€/año)	35,709.18
Tasa Basura (€/año)	
Comunidad (€/año)	
Otros (€/año)	1,280,000.00
Gastos Recuperables (€/año)	
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	0.50%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>	<b>1,126,666.67</b>
Descuentos Año 1 (€)	1,126,666.67
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	<b>2,803,000.00</b>
Inversión (€)	2,803,000.00
Inversión Año 1 (€)	2,803,000.00
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	
Incentivos Inquilinos (€)	

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>1,235,997.85</b>
Comunidad Autónoma	Andalucía
Secuencia Venta	2ª
Adquisición (€)	1,039,307.20
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2.50%
Notaría y Registro (€)	10,413.90
Honorarios Legales (€)	49,986.72
AJD (€)	833,111.98
Due Dilligence (€)	41,655.60
Honorarios Agentes (€)	104,139.00
Venta (€)	196,690.65
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0.30%
Honorarios Legales (€)	32,781.78
Honorarios Agentes (€)	163,908.88

#### Supuestos Generales

<b>IPC</b>	
Año 1 (%)	2.50%
Año 2 (%)	1.74%
Año 3 (%)	1.87%
Año 4 (%)	1.94%
Año 5 (%)	1.99%
Año 6-10 (%)	2.02%

<b>Supuestos</b>	
Renta Mercado Locales en Salida (€/m²/mes)	36.07
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (mes)	
Duración Nuevos Contratos Superficie Local (años)	10
Duración Nuevos Contratos Superficie Oficina (años)	
Vacío Estructural (%)	

Fuente: Focus Economics.

**Confidencial**



## Obra en Curso - Local Comercial

### 2 - Edif. Jesús y María - Córdoba

#### F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta Media (€/m²/mes)	30.51	30.86	31.43	32.03	32.66	33.32	33.99	34.67	35.37	36.07
Crecimiento Renta (%)	1.16%	1.16%	1.83%	1.92%	1.97%	2.01%	2.02%	2.01%	2.00%	2.00%
Ocupación (%)	58.33%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Ingresos Totales (€)	845,000	3,419,208	3,481,683	3,548,425	3,618,455	3,691,190	3,765,752	3,841,315	3,918,141	3,996,504
RMG (€)	1,971,667	3,419,208	3,481,683	3,548,425	3,618,455	3,691,190	3,765,752	3,841,315	3,918,141	3,996,504
Descuentos (€)	(1,126,667)									
Aparcamiento Rotación (€)										
Rótulo (€)										
Otros (€)										
Gastos Totales (%)	42.60%	39.01%	38.33%	30.60%	9.31%	7.26%	1.57%	1.57%	1.57%	1.57%
Gastos Totales (€)	(359,934)	(1,333,698)	(1,334,647)	(1,085,677)	(336,763)	(267,897)	(59,066)	(60,257)	(61,462)	(62,691)
Seguro (€)										
IBI (€)	(35,709)	(36,602)	(37,239)	(37,935)	(38,671)	(39,441)	(40,237)	(41,050)	(41,871)	(42,709)
Tasa Basura (€)										
IBI + TB Vacíos (€)										
Comunidad (€)										
Comunidad Vacíos (€)										
Otros (€)	(320,000)	(1,280,000)	(1,280,000)	(1,030,000)	(280,000)	(210,000)				
Gestión (€)	(4,225)	(17,096)	(17,408)	(17,742)	(18,092)	(18,456)	(18,829)	(19,207)	(19,591)	(19,983)
Comercialización (€)										
NOI (€)	485,066	2,085,510	2,147,035	2,462,748	3,281,691	3,423,294	3,706,686	3,781,058	3,856,680	3,933,813
Running Yield (%)	1.14%	4.88%	5.03%	5.77%	7.69%	8.02%	8.68%	8.86%	9.03%	9.21%
CapEx (€)	(2,803,000)									
Inversión (€)	(2,803,000)									
Mantenimiento (€)										
Incentivos Inquilinos (€)										
F-C (€)	(2,317,934)	2,085,510	2,147,035	2,462,748	3,281,691	3,423,294	3,706,686	3,781,058	3,856,680	3,933,813
Valor Bruto Salida (€)										65,563,552
Costes Venta (€)										(196,691)
Valor Neto Salida (€)										65,366,861
F-C Sin Apalancar (€)	(2,317,934)	2,085,510	2,147,035	2,462,748	3,281,691	3,423,294	3,706,686	3,781,058	3,856,680	69,300,674

#### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

#### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	4,512.06
Valor Mercado (€/m²) -SBA s,r,-	4,512.06
Fecha Venta	31/12/2033
Valor Bruto Salida (€)	65,563,551.56
Valor Neto Salida (€)	65,366,860.91
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	6.00%
NOI Capitalizado (€)	3,933,813.09
Fecha Valoración	31/12/2023
Valor Bruto Presente (€)	42,694,906.34
Valor Neto Presente (€)	41,655,599.14
TIR (%)	9.00%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	1.14%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	1.16%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	2.03%
GOI Actual (€)	845,000.00
NOI Actual (€)	485,065.82
<b>Ratios Suelo</b>	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

#### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.  
 -No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.  
 -Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.  
 -Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>41,656,000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100.00%</b>	<b>41,656,000 €</b>

Confidencial

# Anexo I. Principios Generales de Valoración RICS

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS



- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).
- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.

### 1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.

### 2. Confirmación de Instrucciones

Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.

### 3. Base de Valoración

Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.

### 4. Propiedad y Cargas

No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.

### 5. Costes y Obligaciones de Traspaso

Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.

### 6. Fuentes de Información

Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.

### 7. Lindes

Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

### 9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

### 10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

### 11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

### 12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

### 13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

### 14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

### 15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

### 16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

### 17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

### 18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

### 19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

### 21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones



## Anexo II. Informes de mercado



Anexo II.  
Informes de mercado

---



---

Anexo II.1. Coyuntura Económica

---

## Anexo II.

# Coyuntura Económica

---



- España confirma la recuperación de los niveles del PIB prepandemia, en concreto, los últimos datos facilitados por el INE (Instituto Nacional de Estadística) a 3T 2023 son de un 0,3% superiores al cierre de 2019.
- El IPC subyacente, sin alimentos no elaborados ni productos energéticos, tras alcanzar su pico en febrero de este mismo año y se sitúa en el 3,8% en el mes de diciembre, confirmando el ajuste que se venía produciendo.
- Sin embargo, la inflación sigue con niveles superiores al 3% (un 3,1% en el mes de diciembre) de los que se espera no baje hasta el primer trimestre de 2024 y se mantenga en niveles cercanos al 2% en los próximos años.
- En su lucha contra la inflación, tras la reunión mantenida en octubre, el Consejo de Gobierno del BCE (Banco Central Europeo) optó por dar un respiro a la economía y mantener los tipos de interés sin cambios, poniendo fin a las 10 subidas consecutivas que comenzaran en julio de 2022. Esta política se ha mantenido en la reunión del mes de diciembre donde el BCE ha dejado sin cambios los tres tipos de referencia por segunda vez consecutiva.
- Los datos del mercado laboral, aunque aún queda camino por recorrer, muestran una clara mejoría. Los datos de la EPA (Encuesta de Población Activa) dejan a España con 21,25 millones de trabajadores en el 4T.
- Pese al buen comportamiento de la ocupación, el desempleo se mantiene en 2,8 millones de personas, con la tasa de paro situándose en un 11,76% a cierre del año 2023.

Anexo II.  
Informes de mercado

---



---

Anexo II.2. Mercado High Street en España

---

España Research- 2023

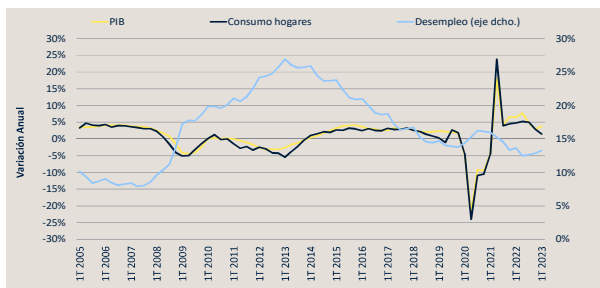
SPOTLIGHT  
Savills Research

# High Street Retail en España



**Indicadores económicos**

PIB, Consumo privado, Tasa de empleo



Fuente: INE

## Coyuntura económica

A pesar de la incertidumbre del entorno económico mundial, que sigue marcado por la invasión rusa en Ucrania y la subida de los tipos de interés, la economía española ha mejorado las previsiones para 2023. Según datos de Oxford Economics España se sitúa entre los cinco países de la Zona Euro con mejores resultados económicos, casi un punto porcentual por encima del previsto para la Eurozona.

En el primer trimestre del año el PIB creció un 0,5% intertrimestral, frente al 0,3% registrado en el último trimestre del año 2022, situándose muy cerca de los niveles anteriores a la pandemia. Esta aceleración, también se ve reflejada en la tasa interanual donde el PIB avanzó al 3,8% frente al 2,9% del 4T 2022.

El BCE, por su parte, sigue con su política de aumento de los tipos de interés para frenar el ritmo de crecimiento de los precios. En la reunión que ha tenido lugar el 15 de junio, el regulador europeo incrementó 25 puntos básicos los tipos de interés más (octava subida consecutiva) para situarse ya en un 4%, siguiendo la línea de lo previsto. La próxima reunión, tendrá lugar el 27 de julio y se espera que vuelvan a

subir los tipos otros 25 puntos básicos. Esta decisión del Banco Central Europeo supone que el Euríbor pueda llegar al 4%.

Tras esta subida de tipos, se espera una corrección al alza de la proyección de inflación y, por consiguiente, a la baja las de crecimiento económico. Los expertos del Eurogrupo prevén que la inflación general se sitúe en un 5,4% en 2023, 3% en 2024 y será ya en el año 2025 cuando el IPC se acercará a niveles del 2%. Así mismo, se prevé que la economía crezca un 0,9% en 2023, un 1,5% en 2024 y un 1,6% en 2025.

La creación de empleo se ha acelerado desde comienzos de 2022, en un contexto marcado por la reducción de las horas trabajadas. Según datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) el número de desempleados ha descendido en el mes de mayo un 1,77% respecto al mes anterior, situándose en 2,73 millones. Además, la subida salarial pactada para 2023, se sitúa nada el 3,3%, medio punto por encima de la pactada para el año 2022.

Cabe resaltar, el mes de mayo de 2023, en el que la confianza del consumidor alcanzó los 81,5 puntos, su máximo nivel desde el

mes de marzo de 2022. Este crecimiento se ha visto influenciado por la mejora de la valoración tanto de la situación actual como de las expectativas; sin embargo, permanece lejos de los 90 puntos previos a la invasión rusa en Ucrania.

Así mismo, en el mes de abril, la entrada de turistas internacionales se situó en 7,2 millones, un 1% más que los niveles previos a la pandemia y máximo en un mes de abril en la serie histórica. Siguiendo esta tendencia, el gasto de los turistas internacionales también se sitúa en cifras récord. Otro hito histórico ha sido el gasto acumulado total en lo que va de año (entre enero y abril) con 25.681 millones de euros, seguido de los 22.428 millones de euros registrados en 2019. Abril de 2023, también ha llegado a su máximo histórico, tanto en el gasto medio por persona (1.172 euros), como en el gasto total (8.479 millones de euros).



## Madrid Mercado Retail

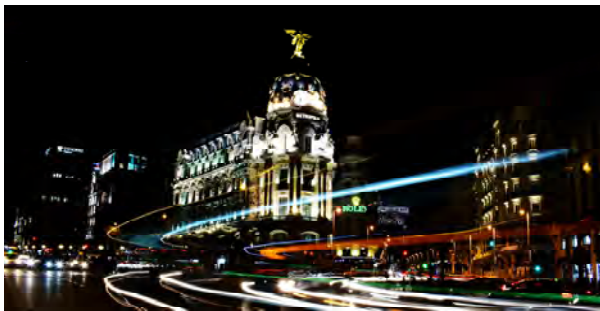
### Valores de renta en Madrid Por zona

Evolución de rentas (€/m²/mes)		2021	2022	2023
Barrio Salamanca	Serrano	233	228	235
	José Ortega y Gasset	172	170	170
Zona Centro	Goya	152	149	154
	Preciados	254	250	250
	Fuencarral	152	148	153
	Gran Vía	231	222	235
Eje Comercial	Puerta del Sol	183	176	176
	Princesa / Alberto Aguilera	64	58	58
	Orseño	92	87	90
	Jorge Juan	77	74	77
	Claudio Coello	76	76	80
	Velázquez	57	55	60
	Arenal	N.D.	98	98

Fuente: Savills Research

Tras la recuperación del año 2021, cierre de 2022 el sector retail high street de la zona prime de Madrid mostró un importante crecimiento. El número de locales vacíos registró un importante descenso, pasando de 105 en la edición anterior a 60. Esta cifra es incluso inferior a los 69 del año 2019 (periodo preCovid). Por otro lado, la apertura de 113 nuevas tiendas dio muestras de la resiliencia del mercado madrileño, que ha salido reforzado de la pandemia.

Tanto el Barrio de Salamanca como la Zona Centro siguen siendo los principales distritos de la capital y destino principal de las grandes marcas. En este estudio se analizaron siete calles, con un total de 903 locales comerciales. La denominada Milla de Oro, en el Barrio de Salamanca, está formada por las calles Serrano, José Ortega y Gasset y Goya. Esta exclusiva demarcación acoge la mayoría de las marcas de alta costura y boutiques exclusivas de Madrid, con un stock de 362 unidades. La Zona Centro, en cambio, se dirige a un público más popular, centrado en marcas de fast fashion y cadenas de restauración, con un total de 541 locales repartidos entre las calles Preciados, Gran Vía, Fuencarral y la Puerta del Sol.



En el Barrio de Salamanca, varias de las principales marcas internacionales optaron por abrir nuevas tiendas en la calle Serrano, entre ellas, Vacheron Constantin, Hublot Breitling, Padova y Lululemon. Las marcas premium Façonnable, Asop, Flexa, y Lola Cassademunt, dentro de sus planes de expansión, buscaron locales en las siguientes calles: Jorge Juan, Claudio Coello, Velázquez, y Ayala respectivamente.

La Zona Centro también fue elegida para el emplazamiento de varias tiendas nuevas en diferentes calles de esta zona: Uniqlo, Hónest Greens y Flying Tiger Copenhagen en la calle Gran Vía; Ikea, DV Martens e IQOS en Fuencarral; y Gelateria Nicolo y Sabor a España en Arenal.

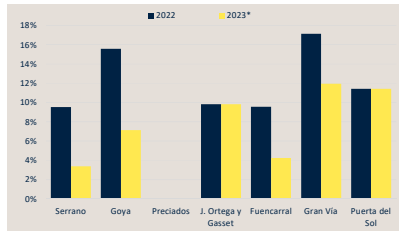
La reciente remodelación de Plaza de España ha mejorado la conexión con calle Gran Vía, ampliando el tramo comercial y beneficiando a los nuevos locales de Zara (su mayor flagship store del mundo) y Stradivarius. Además, la actual remodelación de la Puerta del Sol, que está previsto que finalice este mismo año, va a impulsar aún más la conexión y la accesibilidad entre estas zonas, lo que favorecerá un incremento en la afluencia de público.

En cuanto a la distribución de locales por tamaño, se puede observar que la gran mayoría de los locales tienen una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> (55,8%, 504 unidades), con la mayor concentración

en la calle Fuencarral (215 unidades), seguida de la calle Goya (92). Le siguen los locales entre 201 y 400 m<sup>2</sup> (17,8%) y los establecimientos de más de 700 m<sup>2</sup> (14,4%). Ambos tamaños suelen corresponder a tiendas emblemáticas concentradas principalmente en el tramo de Gran Vía y Serrano. Sin embargo, los locales entre 401 y 700 m<sup>2</sup> son los que menos presencia tienen en estas zonas analizadas, representando sólo el 12%.

En el análisis por sectores de actividad, la Moda continúa siendo el predominante, con un 35,8% de todos los espacios ocupados, seguido de la Restauración (18,7%), "Otros" (17%) y los Servicios (10,3%). Tanto la Zona Centro como el Barrio Salamanca presentan una distribución muy similar de tiendas de moda, con un 36,6% y un 34,7% respectivamente. La mayoría de ellas se sitúan en las calles de Fuencarral (118 unidades), Serrano (60) y Goya (53).

**Disponibilidad en Barrio de Salamanca y Zona Centro 2022 - 2023\***



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a TT

Poniendo el foco en la restauración, la Zona Centro sigue estando a la cabeza, con el 24,1% de los locales ocupados, mientras que en el Barrio de Salamanca este sector representa sólo el 10,9%. La mayoría de los bares y restaurantes se encuentran en Fuencarral (59 unidades) y Gran Vía (54).

No obstante, el Barrio de Salamanca sigue siendo el principal destino del lujo, con una gran variedad de marcas exclusivas y boutiques de alta gama. Este sector constituye el 19,4% de todos los locales ocupados, situados principalmente en las calles Serrano (34 unidades) y José Ortega y Gasset (24). Por contra, la Zona Centro sólo cuenta con cuatro boutiques de lujo, sin tener en cuenta las 11 marcas exclusivas de Galería Canalejas. Estas cuatro unidades representan sólo el 1% de los locales de las calles analizadas.

En resumen, la variación en la distribución de locales por actividad durante el año pasado fue mínima, lo que sugiere, por un lado, que el sector ha experimentado un impacto de la pandemia muy poco apreciable; y por otro, demuestra la estabilidad del mercado high street de la zona prime en términos de actividad por sector y subraya la fortaleza de los retailers para adaptarse a desafíos sin precedentes.

En el momento de la recopilación de datos, la tasa de disponibilidad había experimentado un descenso importante en las dos zonas prime de Madrid, pasando del 11,8% en el 1T de 2022 al 6,6% en el 1T de 2023 (6,1% en el Barrio de Salamanca y 7,0% en la Zona Centro). La disminución de más de cinco puntos porcentuales respecto a las cifras del año pasado es un claro indicio de la recuperación del mercado. Además, se trata del mejor dato desde el 1T de 2020, cuando la tasa de disponibilidad se situó en el 6,4%. Cabe destacar que ni en Gran Vía, ni en Goya, ni en Fuencarral ni en Serrano hubo un aumento de locales vacíos, registrando, en cambio, descensos considerables, llegando al 12,0%, 7,3%, 4,3% y 3,4%, respectivamente. En el resto de las calles no hubo modificación en relación a las cifras del año anterior.

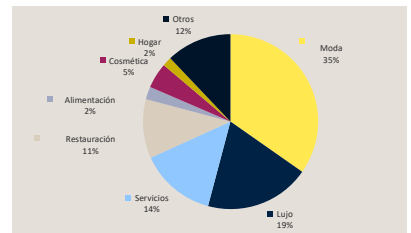
Hay que indicar además que se identificaron nueve locales ocupados pero disponibles en alquiler (el mismo número que el año pasado) y con una distribución bastante homogénea, ubicados en las mismas calles a excepción de Preciados y Puerta del Sol.

En cuanto a las rentas en los ejes prime, el mercado ha pasado de una situación

mayoritariamente negativa en 2021 a otra más positiva. En todas las calles analizadas, los alquileres registraron un aumento o se mantuvieron estables respecto al año anterior. Gran Vía registró el mayor incremento interanual, un 5,86%, alcanzando los 235 €/m<sup>2</sup>/mes. Serrano, Goya y Fuencarral también mejoraron, con niveles medios de 235 €/m<sup>2</sup>/mes (3,07% interanual), 154 €/m<sup>2</sup>/mes (3,36% interanual) y 153 €/m<sup>2</sup>/mes (3,38% interanual) respectivamente, lo que refleja que está volviendo la confianza en el mercado.

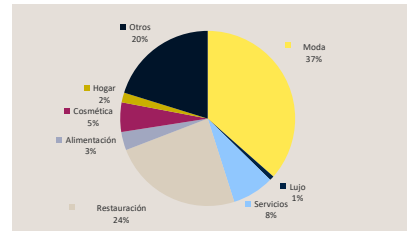
A pesar de no registrar un aumento de precio, la calle Preciados sigue siendo la más cara de la capital, con 250 €/m<sup>2</sup>/mes, seguida de Serrano y Gran Vía, con 235 €/m<sup>2</sup>/mes cada una. Entre los factores clave que han contribuido a la subida de los alquileres se encuentran la vuelta del turismo, sobre todo en la Zona Centro, y la reactivación de los planes de expansión de las marcas, que han aprovechado la mejora de las condiciones de alquiler durante la pandemia.

**Distribución por sector de actividad 2022 - 2023. Barrio Salamanca**



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a TT

**Distribución por sector de actividad 2022 - 2023. Zona Centro**



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a TT

# Barcelona Mercado Retail

Barcelona experimentó un notable descenso en el número de locales comerciales vacíos en los últimos 12 meses, aunque no haya sido tan pronunciado como el de Madrid, pasando de 83 a sólo 14. En el mismo periodo, la ciudad registró 89 nuevas aperturas, 18 más de las 71 registradas el año anterior.

Respecto a los locales medianos (201-400 m<sup>2</sup> y 401-700 m<sup>2</sup>), Avenida Diagonal y el Paseo de Gracia, albergan el mayor número de este tipo de tiendas, en concreto, 71 y 39 respectivamente. Coincidiendo también en este caso con el mercado de Madrid, apenas se produjeron

estas dos calles destacan La Cometa, Sibari Republic y The Cannabis Shop.

En cuanto a las tiendas más grandes (>700 m<sup>2</sup>), la mayor concentración se encuentra en el Paseo de Gracia (56 unidades) y representan el 37,8% de los locales en este rango.

Respecto a los locales medianos (201-400 m<sup>2</sup> y 401-700 m<sup>2</sup>), Avenida Diagonal y el Paseo de Gracia, albergan el mayor número de este tipo de tiendas, en concreto, 71 y 39 respectivamente.

Coincidiendo también en este caso con el mercado de Madrid, apenas se produjeron

cambios en la distribución de los locales por actividad. La moda mantiene su posición como sector líder, con el 38,7% de los locales ocupados, seguida de restauración, con el 19,9%. Sin embargo, la categoría "Otros" descendió hasta el 14%, frente al 19,6% del año pasado, debido, en parte, a la incorporación de Decoración del Hogar en la clasificación, que representa ya el 4,6%, un aumento lo suficientemente importante para considerarlo como un sector con entidad propia.

Del total de los locales ocupados, el Prime A alberga la mayoría de las marcas de Moda y Lujo, con 50% y 22,4% respectivamente.

Sin embargo, en la zona Prime B es menor la presencia de estos sectores, con sólo 33,4% y un 0,8% respectivamente.

Por otro lado, la zona Prime B está más orientada a otros sectores como Restauración (25%), Servicios (19%) y Otros (6%). En esta zona también se encuentra la mayor concentración de tiendas de Decoración del Hogar, especialmente en la Avenida Diagonal, con 28 establecimientos.

Paseo de Gracia sigue siendo la primera opción para las marcas de Lujo, que suponen el 87,9% de todas las boutiques ubicadas en esta vía principal. El sector de restauración prevalece en Rambla Canaletas y Rambla Cataluña, que representan el 67,4% de todos los establecimientos de restauración de la zona prime. En Rambla Cataluña también se concentra el mayor número de tiendas de Moda (32,3%), Servicios (31,8%) y Cosmética (45,5%). Por último, Rambla Canaletas alberga el mayor número de tiendas turísticas, la mayoría clasificadas en la categoría de "Otros", y que representan el 50% del total de los establecimientos de este sector.

En los últimos 12 meses, el número de locales vacíos en la zona prime de Barcelona disminuyó, llegando a una tasa de disponibilidad del 5,84%, tres puntos porcentuales por debajo de la cifra del año pasado. Este descenso puede atribuirse, en gran medida, al resurgimiento del turismo y a la reactivación de los planes de expansión de las marcas, lo que ha sido posible gracias a unas condiciones de alquiler más favorables. Se está dando en Barcelona la misma tendencia que se viene produciendo en la zona prime de Madrid.

Las calles que registraron un mayor descenso de locales vacíos fueron Rambla de Canaletas (4 frente a los 23 anteriores), Paseo de Gracia (8 frente a los 15 anteriores) y Rambla Cataluña (12 frente a los 17 anteriores). Hay que destacar que la Plaza Cataluña no ha tenido ningún local vacío en los últimos tres años.

Además, en el momento de realizar este estudio, el número de locales ocupados disponibles en alquiler se había reducido a la mitad respecto al año pasado, pasando de 30 a 15 locales, la gran mayoría de ellos en Paseo de Gracia, con 10.

En el análisis de rentas, se observa una mejora generalizada en el mercado, con la mayoría de las calles experimentando un aumento

o, como al menos, manteniendo las cifras del año anterior. El mayor incremento tuvo lugar en Rambla Canaletas, con 160 €/m<sup>2</sup>/mes, debido en gran parte a la alta demanda variada por restauración, moda y servicios. De hecho, en los últimos 12 meses se cerraron 26 operaciones en alquiler frente a 0 en el año anterior. Por otro lado, la calle Portaferrisa sigue sufriendo los efectos de la pandemia, con un precio de alquiler de 80 €/m<sup>2</sup>/mes,

lo que supone un fuerte descenso del -20% interanual, una cifra cercana a la mitad de la registrada en 2020, cuando estaba en 150 €/m<sup>2</sup>/mes.

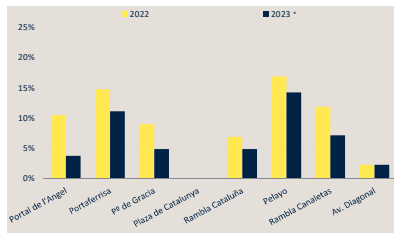
Paseo de Gracia mantiene su tendencia alcista, con 245 €/m<sup>2</sup>/mes, un 4,7% más que en 2021. Por su parte, Portal del Ángel sigue siendo la calle más cara, no sólo de Barcelona, sino de toda España, con un precio de alquiler de 365

## Valores de rentas en Barcelona Por zona

Evolución de rentas (€/m <sup>2</sup> /mes)		2021	2022	2023
Prime A	Portal de l'Àngel	265	265	265
	Portaferrisa	122	100	80
	Pº de Gracia	239	234	245
	Plaza Catalunya	240	240	250
Prime B	Rambla Cataluña	75	72	77
	Pelayó	115	98	95
	Rambla Canaletas	119	98	160
	Avda. Diagonal	75	77	77

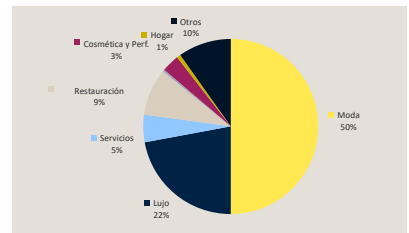
Fuente: Savills Research

## Disponibilidad en Prime A y Prime B 2022 - 2023\*



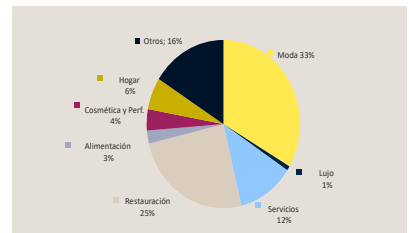
Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a T

## Distribución por sector de actividad 2022 - 2023. Prime A



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a T

## Distribución por sector de actividad 2022 - 2023. Prime B



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a T

## Planes de Expansión

### El sector del retail high street en Madrid y Barcelona: la recuperación post-pandemia

El sector del retail high street en Madrid y Barcelona ha experimentado cambios significativos en los últimos años, al verse obligado a adaptarse a las vicisitudes del mercado durante la pandemia y consolidándose después en 2022. A pesar de los desafíos derivados de la COVID-19, el sector high street ha resurgido con más fuerza y, en consecuencia, varias marcas han realizado diferentes aperturas.

Son varios los factores que han contribuido a la recuperación del sector. En primer lugar, la eliminación de las restricciones ha dado una nueva sensación de libertad y desahogo al consumidor, que estaba agotado de la pandemia y ahora quiere continuar con su vida. En segundo lugar, el regreso del turismo, en especial el de lujo, ha desempeñado un papel fundamental en la revitalización del high street, con nuevos hoteles que atraen a más visitantes a la ciudad. Y, por último, las tiendas han reabierto

y han expandido su presencia; el high street vuelve a recuperar su actividad.

La revitalización del high street ha quedado patente ya que muchas marcas están reactivando sus planes de expansión, aprovechando condiciones de alquiler más flexibles, como rentas escalonadas para los operadores, y propietarios, que están más dispuestos a adelantar las revisiones de alquiler antes de la fecha inicialmente acordada. En los últimos 12 meses, tanto Madrid como Barcelona han mostrado un crecimiento importante en comparación con el año anterior, con 113 nuevas tiendas abiertas en Madrid y 89 en Barcelona, frente a sólo 74 y 71 respectivamente.

Además, la tasa de disponibilidad en el sector high street ha descendido en ambas ciudades a niveles anteriores a la pandemia y, en algunos casos, ha llegado incluso a niveles más bajos. El

aumento de la demanda de locales comerciales ha elevado el precio de los alquileres en algunas calles prime.

#### Navegando en tiempos de incertidumbre

Aunque el sector de high street en Madrid y Barcelona ha experimentado un resurgimiento después de la pandemia, aún quedan retos por afrontar. Uno de ellos es el impacto de la inflación en el gasto de los consumidores, ya que el aumento de los precios puede reducir el consumo. Esto puede tener un efecto dominó en toda la industria, afectando a la cadena de suministros y creando problemas adicionales. El actual conflicto en Ucrania no ha hecho sino agravar estas dificultades, provocando mucha incertidumbre e inestabilidad en el mercado.

Sin embargo, el sector de high street en Madrid y Barcelona ha demostrado ser un mercado resiliente. Tras enfrentarse a retos como la crisis financiera y la pandemia de la COVID-19, el sector ha manifestado su capacidad para innovar y adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado. Con unos conocimientos y recursos recién adquiridos, el sector está ahora más preparado para afrontar la situación actual.

En la medida en que el mercado siga evolucionando, se esperan nuevas oportunidades de crecimiento e innovación. Las principales marcas de moda han estado explorando nuevas oportunidades a través de co-branding, como la empresa Primark con L'Oréal. Además, los retailers que buscan mantenerse a la vanguardia han implementado elementos digitales en sus establecimientos para ofrecer a los clientes experiencias más interactivas, como los nuevos probadores digitales por los que Zara ha apostado en su tienda de Plaza de España en Madrid.

#### Supermercados

Tras el gran empuje obtenido durante la pandemia, los supermercados siguen siendo uno de los sectores más activos en España.

A pesar de la saturación del mercado debido a la expansión de muchas marcas en los últimos años, las firmas mantienen activas sus políticas de ampliación de sus redes comerciales. La cadena alemana Lidl abrió 41 sucursales el año

pasado, lo que eleva a 670 el número total de sus establecimientos en España. La cadena Aldi, también alemana, puso en marcha más de 40 locales en 2022, y tienen prevista la apertura de otros 50 este mismo año.

Por su parte, la marca francesa Carrefour, bajo el nombre de Supesco, abrió 55 supermercados en todo el país. Una segunda firma francesa, Alcampo, se expandió con varios locales nuevos en Madrid, ubicados en Marcenado 46 esquina Pradillo, López de Hoyos 132 y Paseo de las Yserías 33. Cabe destacar que Alcampo ha adquirido 235 establecimientos que pertenecían a la cadena Dia en ocho comunidades autónomas, cuyas aperturas están previstas para este año 2023.

Además, la cadena española Mercadona inauguró un supermercado de 2.800 m<sup>2</sup> en la emblemática calle de Puencarral, en el número 77, a un paso de la Gran Vía y la Puerta del Sol, y también ha abierto otra en la calle Portal de Betofo 10 de Vitoria.

El éxito continuado del sector de los supermercados puede atribuirse, en parte, a que las cadenas han diversificado la gama de servicios que ofrecen a sus clientes. Muchas incluyen ahora, no sólo productos alimenticios, sino también otros elementos cotidianos del consumidor, como productos para el hogar, cosméticos e incluso ropa. Además, marcas como Mercadona y Carrefour han añadido recientemente una sección de platos preparados, para consumir caliente en el momento o para llevarse a casa. Estos mismos supermercados, junto a Alcampo, Dia y Sánchez Romero, también ofrecen reparto a domicilio a través de apps de servicios como Glovo y Just Eat. En general, podemos ver una tendencia creciente de supermercados que aspiran a convertirse en una "one-stop-shop", cubriendo todas nuestras necesidades diarias.

Ahora, más que nunca, los inversores ven en el sector de los supermercados una oportunidad de inversión segura, ya que ofrecen ventajas, como la de 10 años de obligado cumplimiento. En 2022, se registró un volumen total de inversión de 167 millones de euros, lo que supone un aumento interanual del 4,6%. Las operaciones más destacadas fueron: la adquisición de 35 supermercados GM Cash en todo el país por parte de Transgourmet, por un importe de 180 millones de euros; la compra de una cartera por parte de MDRS Investment por 150 millones de euros; y la compra por parte de un fondo estadounidense de una cartera de supermercados ocupados por Carrefour por un valor de 60 millones de euros.



#### Restauración

Si hay un sector que evidencia mejor la vuelta a la normalidad en la vida de los españoles, ese es el de Restauración. Esto se puede ver claramente en el animado ambiente de bares, restaurantes y terrazas, especialmente los fines de semana, pero también los días laborales de resembrana, lo que recuerda a los tiempos pre-COVID.

El servicio de entrega de comida a domicilio por internet, otro aspecto del sector de la restauración que se hizo muy popular durante la pandemia, ha sufrido un ligero descenso de demanda. No obstante, esta costumbre sigue siendo utilizada y parece claro que ha llegado para quedarse, por ser una alternativa a tener que cocinar, ya sea por falta de tiempo, o por comodidad.

La revitalización de la restauración continúa con muchas cadenas que amplían su presencia no sólo en Madrid y Barcelona, sino también en otras grandes ciudades del país. Diferentes tipos de restaurantes han aprovechado esta

oportunidad para ofrecer su cocina a un público más amplio, desde los establecimientos de lujo, hasta las cadenas de comida rápida más populares, además del mercado vegano/vegetariano, cada vez más demandado. En Madrid, son varios los restaurantes que abrieron nuevos locales, entre ellos están los españoles Amos (Paseo de la Castellana 2) y Bagao (María de Molins 4), el mexicano Maelen Jaguar (Coya 30) y el japonés Horaru (Alcalá 99).

Varias hamburgueserías han abierto recientemente nuevos establecimientos en España, como Gollo Grill (Trinidad 8, Las Palmas de Gran Canaria), Burger King (Barzabarra 1, Vizcaya), La Peppita Burger (Méndez Núñez 34, Pontevedra), y La Birra Bar (Carera San Jerónimo 2, Madrid).

Para el público amante de las opciones más saludables, Faborit continuó con su política de expansión en Madrid (Príncipe de Vergara 112) y Barcelona (Tànger 98), mientras que Healthy Pick abrió un nuevo restaurante en Málaga (Martínez 12).





Asimismo, se han abierto numerosas pizzerías en todo el país. Grosso Napoletano abrió nuevas sucursales en Pamplona (Amaya 5) y en Sevilla (Vernando Rosta 4), Piza Hut en Madrid (Gerona 3), Little Caesar's Piza en Barcelona (Númancia 20), y Pizzeria Carlos en Palencia (Avenida de Cuba 5).

Cabe resaltar la zona de restauración de la recientemente inaugurada Calédo, la Quinta Torre del CBD madrileño. Esta zona ofrece un servicio rápido y eficaz para los trabajadores y clientes de las Cuatro Torres, para los estudiantes del campus de IE University, así como para los residentes de la zona. Algunas cadenas destacadas que se han instalado allí son New York Burger, Lateral, Honest Greens, Five Guys, Mas Q Menos, Sibuy y Secrets by Panga.

La última novedad en el panorama gastronómico de Madrid es la emblemática Galería Canalejas, que combina la moda de alta costura con la cocina de autor más informal. Está situada estratégicamente en pleno centro de Madrid, donde se encuentra el famoso hotel de lujo Four Seasons. Galería Canalejas cuenta con algunos de los mejores establecimientos gastronómicos de la ciudad, como St. James, Garelos, Davvero, Monchis y Ostras Sorlar.

### Moda

El sector de la moda a través de un periodo difícil durante la pandemia, pero desde entonces se han observado signos de recuperación. Los datos de la Asociación Empresarial del Comercio Textil (Acoetex) indican un aumento interanual de las ventas del 8,3% en diciembre de 2022, con un acumulado anual del 13,8%. Aunque estas cifras son positivas, el sector aún está lejos de los niveles pre-pandemia.

En la medida en que se recuperan las ventas minoristas, las marcas de moda han ido ampliando su oferta mediante colaboraciones estratégicas, con el fin de aumentar la afluencia de público y revitalizar su rendimiento en el mercado. Algunos ejemplos son: Primark, que ha incorporado recientemente L'Oréal, una cadena de yogures helados, en La Ciudad Shopping (Palma de Mallorca); Pull & Bear, que ha añadido un espacio para la marca de chancas Havaianas en su tienda de Madrid en la calle Hermosilla 14; y Leftries, que ha abierto su tienda más grande del mundo (4.000 m<sup>2</sup>) en Montera 45, con la cafetería Bomban Boss. Además, Mango introdujo la marca de cosmética Rituals en su plataforma online. Este tipo de colaboraciones aportan beneficios a

ambas partes en forma de mayores ingresos y visibilidad.

Con el reciente repunte de la actividad, muchas marcas destacadas abrieron nuevas tiendas en Madrid y Barcelona. Entre ellas, Uniqlo (Gran Vía 37), Scalpers Woman (Claudio Coello 32), Nude Project (Fuencarral 47), Decimas (Gran Vía 50), Pepe Jeans (Paseo de Gracia 67), Parfós (Pelayo 44) e Intimissimi Uomo (Portal del Ángel 3).

Entre las marcas que inauguraron nuevos puntos comerciales en otros puntos del país, cabe mencionar Aristocrazy (Mesones 13, Granada), Fiorentino (Menéndez Valdés 3, Gijón), Hoff (Rodríguez Arias 4, Bilbao) y Dime qué quieres (Española 15, Málaga).

Además, continúa la alta demanda tanto de ropa cómoda para el hogar como deportiva, así lo demuestran las aperturas de Lululemon (Serrano en Madrid y Paseo de Gracia en Barcelona), Atlético de Madrid (Getafe, Madrid), Barça Store (Arenal, Madrid), New Balance (Colón, Valencia), Footlocker (Don Juan de Austria, Valencia) y Pompeii (Plaza de San Sebastián, Zaragoza).

Cabe resaltar el regreso de las megatiendas, sobre todo en Madrid. Los principales actores de esta tendencia son el Grupo Inditex, Uniqlo y Primark. En los últimos 12 meses, Zara abrió una tienda de 9.000 m<sup>2</sup> en la Plaza de España (con 71 probadores digitales), mientras que Leftries puso en marcha un local de 4.000 m<sup>2</sup> en la calle Montero 25. Asimismo, Uniqlo inauguró un local comercial de 2.200 m<sup>2</sup> en Gran Vía 37-Y, por otro lado, Primark va a abrir próximamente un edificio comercial de 4.900 m<sup>2</sup> en la Conde de Peñalver 8. Fuera de Madrid, una de las inauguraciones más destacadas ha sido la tienda de 5.000 m<sup>2</sup> de Zara en Valencia, en Don Juan de Austria.

### Decoración del hogar

Este sector ha experimentado un crecimiento muy importante en la parte final de la pandemia. Dicho auge, empujado por el confinamiento, ha llevado a la gente a darle más importancia a mejorar y ambientar su espacio más íntimo y personal. Debido a la demanda creciente en los dos últimos años, se ha incluido por primera vez este nuevo sector en el estudio. La decoración del hogar engloba todos los productos esenciales y sus accesorios, que incluyen artículos de cocina y baño, muebles y accesorios, y todo tipo de artículos de decoración.

Aunque actualmente la decoración del hogar representa solo el 2% del total en Madrid y el 4,5% en Barcelona, cada vez hay más tiendas

en high street especialmente visibles en la calle Velázquez de Madrid (11 tiendas) y en la Avenida Diagonal de Barcelona (28 tiendas).

Varias marcas de decoración del hogar de gama alta han inaugurado tiendas en las calles más importantes de Madrid. Saloni, dedicada a la cerámica, abrió un local de 900 m<sup>2</sup> en Serrano 55 y Sargadelos lo hizo en Lagasca 25. La marca de muebles Roche Bobois optó por la calle Velázquez 86, mientras que Kave Home y Casa Viva eligieron la calle Orense, instalándose en los números 2 y 15 respectivamente.

Barcelona también ha experimentado un aumento de aperturas de nuevas tiendas en los últimos años, la mayoría concentradas en la Avenida Diagonal. Entre ellas, Bolla, Calma House, La Mallorquina, Porcelanosa y Galerías del Trestilo.

Otros grandes nombres del sector han abierto locales en toda España. Entre ellos el gigante sueco Ikea y la empresa francesa de muebles Maison du Monde, ambos en Alava; el titán español Zara Home, en Marbella; y el también operador español Alehop, en Valencia.

Hay que mencionar, al hilo de lo explicado en los párrafos anteriores, que, aprovechando el auge de este sector, algunas marcas de moda han ampliado recientemente sus líneas de productos para incluir artículos de decoración del hogar. Tanto Scalpers como Silbon ofrecen ahora accesorios para el hogar en venta online, con la posibilidad de que estos productos estén disponibles también en tiendas físicas.

### Reubicaciones

Las marcas están reubicando sus tiendas como parte de sus planes estratégicos para mejorar su visibilidad, ampliar su superficie y atraer una mayor afluencia de gente. De este modo persiguen potenciar su relevancia, reforzar su posición en el mercado y ofrecer a los clientes una experiencia más completa y satisfactoria en sus tiendas.

Varias marcas de moda de primera línea acometieron importantes traslados en los últimos 12 meses. En Madrid, los movimientos más notables fueron Nike (que cambió de Gran Vía 38 a 30), Elisabetta Franchi (de Claudio Coello 35 a Serrano 20) y Hawkers (de Fuencarral 10 al 27). En Barcelona, los traslados más significativos fueron Hermes (del Paseo de Gracia 77 a 83 y 79). Por su parte, Silbon se reubicó en dos ciudades diferentes: en Málaga (de la calle Santa Lucía 5 a Sancha de Lara 4) y en Valencia (de Jorge Juan 30 a Sorri 7). Además,

Bimba y Lola cambió su dirección en Sevilla (pasando de O'Donnell 4 a 8).

Otro cambio destacable se produjo en Salamanca, donde Terranova, pasó del número 76 al 12 de la calle Toro, ampliando su espacio de un local de 205 m<sup>2</sup> a otro de 2.088 m<sup>2</sup>.

### Lujo

Con el continuo aumento del turismo internacional, gracias al levantamiento de las restricciones en los viajes, las perspectivas parecen optimistas para el sector lujo.

Las aperturas de hoteles exclusivos como The Four Seasons, The Madrid Edition y JW Marriott en Madrid, así como el Hotel Intercontinental y el Yurbban Rianklas Boutique Hotel en Barcelona, han impulsado el turismo de gama alta en los CBDs de estas dos ciudades. La mayor afluencia de turistas con gran poder adquisitivo ha alentado a las marcas de lujo a establecerse en el mercado.

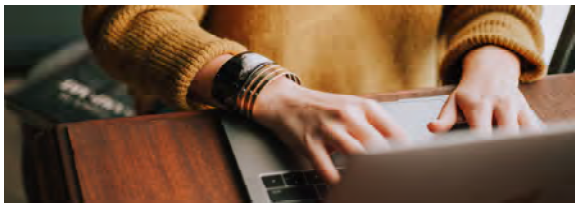
La Zona Centro de Madrid ha surgido como una alternativa al exclusivo Barrio de Salamanca, creando un nuevo espacio para las compras

de gama alta. Últimamente, Galería Canalejas ha abierto las puertas a grandes marcas como Hermes, Cartier, Jimmy Choo, Louis Vuitton, Saint Laurent, Valentino, Zegna, Rolex, Omega, Aguzzarini, Dior y Giorgio Armani, a las que pronto se unirán Jil Sander y Stefano Ricci.

Las arterias principales de la calle Serrano en Madrid, y del Paseo de Gracia en Barcelona, han visto aumentar la presencia de marcas de lujo, beneficiándose del crecimiento del sector hotelero y de la afluencia de visitantes extranjeros. En Madrid, Muncher, Vacheron Constantin y Elisabetta Franchi han inaugurado boutiques recientemente, y Bell & Ross lo hará en un futuro próximo. En Barcelona, Rolex y Nathalie Chandler han estrenado nuevos establecimientos, mientras que Loewy y Cartier, tras unas reformas, han relanzado sus locales flagship en el Paseo de Gracia 35 y 82, respectivamente.

El sector lujo también se expande a otros puntos de España. La Joyería Suárez, por ejemplo, ha abierto nuevo local en San Sebastián (calle Libertad 23), mientras que la marca de moda Zimmermann ha elegido Málaga (Puerto Banús, Marbella).





**E-Commerce**

Según datos de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el mercado online en España registró 52.750 millones de euros durante los nueve primeros meses de 2022, que supone un incremento interanual del 29%. De esta cifra, el 35% correspondió a las categorías relacionadas con las actividades de retail, con un total de 18.331 millones de euros, registrando un crecimiento interanual del 12,9%. Dentro del comercio retail online, los sectores más importantes fueron moda (6,3% del volumen de e-commerce), juego y apuestas (4%), ocio (3,3%), supermercados (5%) y restauración (2,9%).

Tras haberse producido una importante aceleración del negocio online durante el periodo de la pandemia, le ha seguido una pronunciada ralentización de las ventas en el sector del e-commerce, especialmente en retail. Aunque el volumen de facturación sigue aumentando, lo hace ahora a un ritmo más lento, debido a que los consumidores han retomado sus hábitos de compra habituales, y vuelven a salir a la calle para hacer sus compras.

**Otras ciudades**

Al margen de Madrid y Barcelona, varias marcas se expandieron a otras provincias como parte de sus políticas de expansión, reforzando así, las oportunidades de negocio y visibilidad de la marca.

El sector de la moda aún no ha recuperado totalmente los niveles anteriores a la pandemia, pero está mostrando un rápido crecimiento. Dentro del País Vasco, las marcas españolas Héro, Ulanka y Silbon abrieron nuevos locales en Bilbao; mientras que la francesa IKKS y la británica Dr. Martens lo hicieron en San Sebastián. Relativamente cerca, Zaragoza fue la ciudad elegida por Pompoil para expandirse.

Sin embargo, debido a la mayor competencia que hay entre los pure players, las marcas seguirán ofreciendo y mejorando sus servicios online para complementar sus tiendas físicas. De forma paralela, las marcas también tendrán que estar mejorando constantemente sus servicios en las tiendas físicas, para ofrecer una experiencia de compra más agradable, ya que el consumidor ahora puede comprar online fácilmente, con solo pulsar un botón.

En cualquier caso, el e-commerce en España sólo representa el 10% del total de las ventas en retail, siendo las tiendas a pie de calle el modo de compra preferido por los consumidores en España, con una cuota de mercado del 72%, seguido de los Centros Comerciales que suponen el 18% restante del total.

**Nuevos operadores**

En 2022, al menos 16 nuevas marcas entraron en el mercado español (frente a las 7 del año anterior y las 13 de 2020). La mayoría de ellas eligieron Madrid y

Barcelona para establecerse, siendo estas ciudades los destinos predilectos para las marcas internacionales que buscan expandirse en España.

Entre los nuevos operadores se encuentran la marca canadiense de ropa deportiva Lululemon, la marca francesa de moda Pagonnable, la firma australiana de cosméticos Aesop, las marcas francesas de perfumes Van Cleef & Arpels y Adopt, el distribuidor danés de muebles Bolia y la marca alemana de artículos para el hogar

Por último, hay que destacar el creciente atractivo de las principales zonas comerciales de Madrid y Barcelona. En comparación con otros distritos comerciales mundiales, como Nueva York, Londres, París, Milán y Hong Kong, las ciudades españolas son más asequibles, sobre todo en un periodo de alta inflación y de crisis energética.

Del mismo modo, el sector del lujo también se ha expandido a otras ciudades de España. La joyería Suárez ha inaugurado una nueva boutique en San Sebastián, mientras que las marcas premium de moda Zimmermann y Sandro han realizado aperturas en Marbella e Ibiza, respectivamente.

Otros sectores también han ampliado su cartera en varias ciudades del país: la empresa de gafas Albin Afflelou en Pamplona, la librería Casa del Libro en Las Palmas de Gran Canaria, la clínica dental Vitaldent en Murcia, y la herboristería Herbolario Navarro en Valencia.

**Mercado de inversión**

En 2022, la inversión en el sector de high street en España (excluidos los supermercados y las sucursales bancarias) registró algo más de 742 millones de euros, lo que significa un crecimiento interanual del 120%. Se trata de la mayor cifra registrada desde 2019 y la tercera más alta de la serie histórica. Cabe resaltar que esta cifra representa el 36% de la inversión total en el mercado retail (2.063 millones de euros).

En comparación con el año 2021, el incremento de la actividad puede atribuirse a varias operaciones importantes, a destacar: la adquisición que realizó Redevo + Ares de un edificio comercial en Portal del Ángel 19-21 por el importe de 180 millones de euros; la compra, por parte de General Real Estate, de un local comercial en Portal del Ángel 40 por un total de 93 millones de euros; y la transacción que firmó la Mutuallidad de la Abogacía de un edificio comercial en la calle Preciados 4 por aproximadamente 90,5 millones de euros. Estas tres operaciones representan el 49% de la inversión total en el sector de retail high street (395,5 millones de euros).

Es importante subrayar el papel que han desempeñado los edificios comerciales en el volumen total de transacciones. Además de las operaciones ya mencionadas, firmadas por Redevo + Ares y Mutuallidad de la Abogacía, hubo otros dos edificios comerciales adquiridos por Corpfín Capital Real Estate por 48,1 millones de euros. Conjuntamente, los edificios comerciales han contribuido con 318,6 millones de euros, lo que supone un aumento interanual del 298% de las transacciones. Dejando fuera estas operaciones, las cifras siguen superando en un 257% al total del año pasado.

Por regiones, Cataluña ha arrebatado el liderazgo que Madrid tuvo el año pasado, aunque por un margen muy pequeño, con el 39% de Cataluña frente a un 38% de Madrid. Sin embargo, Madrid registró un número de operaciones significativamente superior al de Barcelona, con 24 operaciones frente a 7. Esta disparidad entre el porcentaje de volumen y el número de operaciones se explica por las dos operaciones más importantes que tuvieron lugar en Barcelona. En un lejano tercer puesto se situó el País Vasco, con una sola operación de gran envergadura, llegando al 11%.

En términos de volumen, los inversores institucionales continuaron dominando el mercado de high street en 2022, con un 43% del volumen total, seguidos del capital privado y las compañías de seguros, con el 29% y el 25% de la cuota de mercado, respectivamente. Sin embargo, hay indicios de que esta dinámica está cambiando, debido al aumento de los costes de financiación a los que se enfrentan los inversores institucionales (que se han triplicado desde el año pasado) y a la mayor capacidad que tienen los inversores privados para financiar operaciones inferiores a 10 millones de euros sin recurrir a financiación externa.

Aunque los inversores institucionales firmaron menos operaciones, tan sólo siete, la más voluminosa acumuló el 2,6% del volumen total, mientras que las 22 realizadas por el capital privado fueron en su mayoría adquisiciones de menos de 10 millones de euros. Por su parte, las compañías de seguros solo firmaron dos operaciones, pero, aun así, representaron una cuarta parte del volumen total.

Durante los cinco primeros meses de 2023, el sector de high street registró un volumen de transacciones de casi 69 millones de euros, proveniente principalmente, de inversores privados (29%) y de Socimis (26%), si bien hubo una operación importante de un inversion no identificado que representó el 21%. La gran

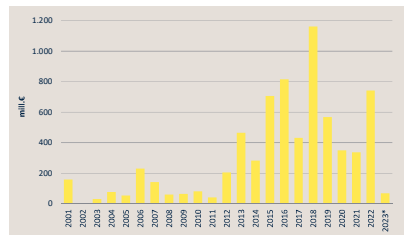
mayoría del volumen total corresponde a inversiones inferiores a 10 millones de euros. Cabe señalar la notable ausencia de inversiones institucionales debido al aumento de los costes de financiación.

Por regiones, Madrid está a la cabeza tanto en número de transacciones con el 48%, como en número de operaciones, que fueron ocho. Le sigue el País Vasco con un volumen del 25% y cinco operaciones, y Galicia se sitúa en tercer lugar, con el 22% y dos operaciones. A día de hoy, en Cataluña sólo se ha firmado una operación (2%).

De las 18 operaciones registradas este año, todas se han llevado a cabo en locales comerciales, con la excepción de un único edificio comercial en Galicia.

En las zonas prime de Madrid y Barcelona, las rentabilidades se sitúan actualmente entre el 3,65% y el 3,25%, mientras que en las zonas prime de otras grandes ciudades la rentabilidad es cercana al 4,4%.

**Evolución del volumen de inversión en el mercado de HS España**



Fuente: Savills Research / \*hasta mayo



## Previsiones

Existen distintas perspectivas para el mercado de retail high street en 2023. Pese a que se prevé un gran crecimiento en muchos sectores, se deberá lidiar, por un lado, con el aumento de la inflación y por otro, con los problemas de la cadena de suministro debido al conflicto actualmente en Ucrania. El posible impacto en el gasto de los consumidores podría hacer que el próximo año sea difícil para el sector high street.

En momentos de inflación, los propietarios e inversores suelen exigir precios de alquiler más altos para mantener sus rentabilidades. Sin embargo, los retailers deben ser prudentes a la hora de subir los precios de sus productos para que estén en línea con las subidas del alquiler, ya que puede dar lugar a que los consumidores busquen alternativas más baratas. En consecuencia, estos operadores se enfrentan a la disyuntiva de absorber ellos mismos el impacto del aumento de precios, o arriesgarse a perder clientes por la competencia.

En el contexto actual del mercado, se espera que varios sectores mantengan su actividad o incluso ganen protagonismo. Entre ellos figuran los supermercados, la restauración, la decoración del hogar, la ropa deportiva y las clínicas sanitarias. Algunos ejemplos son el reciente lanzamiento de tiendas de marcas de decoración del hogar como Kave Home en Madrid y Moblpa en Bilbao, así como los restaurantes Pex Wanda en Málaga y Cristina Oña en San Sebastián. Por otro lado, también tenemos las nuevas tiendas de ropa deportiva

Forum Sport en Bilbao y New Balance en Barcelona, además de las clínicas sanitarias recientemente abiertas como Vitaldent en Madrid y Medical Hair en Barcelona.

En el sector de la restauración, restaurantes, bares y cafeterías seguirán expandiéndose en lugares populares frecuentados tanto por la población local como por los turistas. Zonas como la Plaza Alonso Martínez, las Calles Velázquez e Ibiza en Madrid, así como la Avenida Pau Casals, las Calles Enrique Granados y Santalo en Barcelona se han convertido en áreas populares para los amantes de la buena comida y para comensales ocasionales.

El sector de la restauración no sólo ha demostrado ser rentable, sino que tiene potencial para seguir creciendo en los próximos años. Esta visión positiva ha mejorado la confianza de los inversores en el sector, lo que puede dar lugar a un aumento en la inversión.

Una tendencia a destacar en el sector es la apertura de grandes flagship stores. Tras el éxito de las inauguraciones de Zara en la Plaza de España de Madrid y Colón en Valencia, así como Lefries en la calle Montería en Madrid, el grupo tiene previsto establecerse en dos importantes edificios anteriormente ocupados por El Corte Inglés en Córdoba y Sevilla.

Además, habrá un mayor enfoque digital y tecnológico en las tiendas. Entre los operadores que lideran la incorporación de formatos físicos

y digitales se encuentran Zara (en Don Juan de Austria en Valencia y Plaza de España en Madrid) y el edificio comercial de WOW (en Gran Vía de Madrid). Este último abrirá una segunda megatienda de 6.200 m<sup>2</sup> en Serrano 52, donde antes estaba El Corte Inglés, siguiendo este mismo formato phygital.

Los datos actuales apuntan a que 2023 se caracterizará por la fuerte presencia de inversores privados que no necesitan financiación para inversiones inferiores a 10 millones de euros, considerando los locales comerciales como activos refugio. Además, para estos inversores existe liquidez en el mercado a pesar de la escasez de producto prime. No obstante, se prevé que los inversores institucionales se enfrenten a grandes dificultades debido a las subidas de los tipos de interés, que se han triplicado desde el año pasado. Esta situación se complica aún más por el desequilibrio de expectativas con unos vendedores reacios a bajar los precios de venta y unos inversores poco dispuestos a subir sus ofertas.

Se prevé que las rentabilidades experimenten un discreto aumento del 0,25%. Se trata de una subida mínima en comparación con otros sectores, puesto que en los últimos años ya se han producido ajustes en el sector high street.



### Savills Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

#### Retail

**Luis Espadas**  
Head of Retail  
+34 91 319 13 14  
luis.espadas@savills.es

**David Barragán**  
Director High Street  
+34 91 319 13 14  
david.barragan@savills.es

**Andrés Martín**  
Director High Street  
+34 91 319 13 14  
andres.martin@savills.es

#### Daniel Jiménez

Director High Street  
+34 93 439 54 54  
daniel.jimenez@savills.es

#### Juan Pedro Hernández

Director High Street  
+34 91 319 13 14  
juanpedro.hernandez@savills.es

#### Research

##### Gema de la Fuente

Director  
+34 91 319 13 14  
gema.fuente@savills.es

##### Alicia Corrales

Director  
+34 91 319 13 14  
alicia.corrales@savills.es

##### Joseph Estrellado

Market & Internal Analysis Manager  
+34 91 319 13 14  
joseph.estrellado@savills.es

#### Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por el crecimiento en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.

## Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Paseo de la Castellana, 81 2ª Planta  
28046 Madrid  
+34 913 191 314  
[www.savills.es](http://www.savills.es)



**Confidencial**



# SAVILLS

## INFORME & VALORACIÓN

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS I, S.L.**

**EDIFICIO COMERCIAL SEVILLA**

**Fecha Valoración 31/12/2023**

**1.0** Instrucciones y Objeto de Trabajo

**2.0** Base de Valoración

**3.0** Supuestos Generales, Condiciones Generales y  
Supuestos Especiales

**4.0** Metodologías de Valoración

**5.0** Confidencialidad y Limitaciones

**6.0** Valor de Mercado

**7.0** Análisis del Activo

**Anexo I** Principios generales de Valoración RICS

**Anexo II** Informes de Mercado

## 1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

# 1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo



1 de marzo de 2024

**Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.**  
Pº de la Castellana, 81, 2ª Planta  
28046 Madrid  
Telf: + 34 (91) 319.13.14  
www.savills.es

## **Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.**

Calle Serrano 57, 4ª Planta  
28006, Madrid  
España

A la atención de Dª. Ana Granado,

**PROPIEDADES:** Edificio Comercial ubicado Plaza Duque de la Victoria,5,41002, Sevilla.

- Conforme a los términos de contratación acordados el 19 de febrero de 2024 entre Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.y Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. (en adelante Savills); con el presente informe les proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del **31 de diciembre de 2023** del activo inmobiliario propiedad de Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.y cuyas características quedan indicadas en el punto 7 (Análisis del Activo) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2022 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills ni los valoradores externos implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba indicados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a efectos de estudio del activo para la adquisición y posterior financiación. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes distintas a las arriba mencionadas.
- A efectos de valoración, no se han tenido en cuenta ningún tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L., sobre el activo objeto de valoración.
- El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el activo saliera al mercado como parte de una cartera.

**Confidencial**



## 2.0 Base de Valoración

## 2.0. Base de Valoración

---

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2022 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

## 3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

### 3.1. Supuestos Generales

---

## 3.1. Supuestos Generales

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
  - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.
  - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, es veraz, completa y correcta.
  - c) Que la información urbanística proporcionada por Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico del activo y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que la propiedad cuenta con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
  - d) Que el edificio en el que se ubican los locales ha sido construido cumpliendo con todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
  - e) Que la propiedad no se encuentra afectada, ni es probable que resulte afectada, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de la propiedad.
  - f) Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
  - g) Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
  - h) Que el inmueble no ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
  - i) Que el suelo afecto al activo objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que lo sufra en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre el mismo, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis del suelo o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
  - j) Que no hay ninguna condición adversa del suelo, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
  - k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
  - l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.



## 3.1. Supuestos Generales

---

- m) En el caso de que Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L. no tenga aprobadas para el activo analizado, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de la valoración, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir el inmueble según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

## 3.2. Condiciones Generales

---

## 3.2. Condiciones Generales

---

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
  - a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
  - b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
  - c) No se ha realizado ninguna provisión adicional por gastos asociados fuera de los descritos en el propio informe.
  - d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
  - e) Certificados de Eficiencia Energética (CEE) son requeridos para la venta, alquiler, construcción o reforma de cualquier inmueble residencial. El efecto de los CEE sobre los valores parece ser limitado por lo que no consideraremos dichos certificados de cara a formular nuestra opinión de valor. Sin embargo, en caso de que los CEE adquirieran en el futuro un peso más relevante, nos reservamos el derecho de poder cambiar nuestra opinión de valor.
  - f) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
  - g) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la Comunidad Económica Europea.
  - h) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.
  - i) Nuestra valoración se basará en evidencias de mercado que nos hayan podido llegar a través de diversas fuentes, las cuales incluyen a otros agentes y valoradores. Dicha información en ocasiones se proporciona verbalmente. En muchos otros casos, la información procederá de bases de datos como el Registro de la Propiedad / Registradores o bases de datos informáticas a las que esté suscrito Savills . En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una participación directa en las transacciones que se utilizan como comparables en nuestro Informe, no podemos garantizar que la información en la que nos hemos basado sea correcta.



## 3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

---



---

### 3.3. Supuestos Especiales

---



### 3.3. Supuestos Especiales

---

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

## 4.0 Metodologías de Valoración

## 4.0. Metodologías de Valoración

---

The Savills logo consists of a yellow square above the word "savills" in a lowercase, sans-serif font.

---

### 4.1. Patrimonio en Rentabilidad

---

## 4.1. Patrimonio en Rentabilidad

---

- Los métodos de valoración empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L., no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como honorarios de comercialización, periodos de desocupación, ratio desocupación, honorarios de gestión patrimonial, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

## 5.0 Confidencialidad y Limitaciones

## 5.0. Confidencialidad y Limitaciones



- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills , en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- En el supuesto de que Savills autorizara Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.a facilitar este informe a terceros, Savills asumirá responsabilidad exclusiva y únicamente ante Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.y en ningún caso ante dichos terceros.
- En caso de distribución autorizada del informe, éste deberá facilitarse exclusivamente en el formato y contenido íntegro facilitado por Savills para tal fin.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,



Ivan López (Apr 9, 2024 15:58 GMT+2)

**Iván López. MRICS**

Director Valoraciones

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Andrew Stevens (Apr 9, 2024 16:08 GMT+2)

**Andrew Stevens. MRICS**

Director Valoraciones

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



## 6.0 Valor de Mercado



## 6.0. Valor de mercado

---



---

## 6.1. Valoración del Activo

---



## 6.1. Valoración de la cartera

- Considerando los activos objeto de valoración de Inbest Gpf Multi Asset Class Prime Assets I, S.L., el Valor de Mercado total en el mercado libre de la cartera inmobiliaria objeto de valoración, a fecha de 31 de diciembre de 2023, es:

**40.199.000€**

**(Cuarenta Millones Ciento Noventa y Nueve Mil Euros)**

**I.V.A. Excluido**

Para el cálculo del valor de mercado, hemos descontado unos costes de adquisición y de venta del 2,68% y del 0,38% respectivamente.

A continuación, se desglosa el valor del activo objeto de valoración:

Savills ID	Property	GLA (sq m)	IRR	Exit Yield	NIY	Market Value (€)	Market Value (€/sq m)
1	Plaza Duque de la Victoria, 5, Sevilla	5.516	7,25%	5,00%	2,31%	<b>40,199,00</b>	7,288

## 7.0 Análisis de los Activos

## 7.0 Análisis de los Activos

---



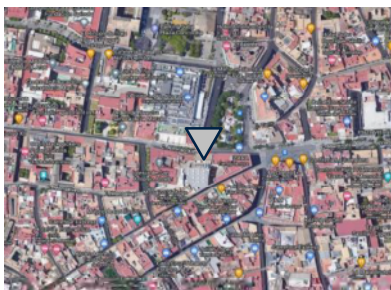
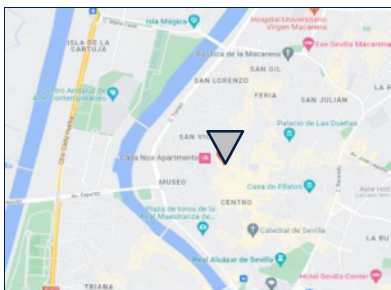
---

### 7.1. Análisis de Activos para Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets I, S.L.

---

# Producto Terminado - Local Comercial

## 1 - Plaza Duque de la Victoria - Sevilla



### Localización

Localización	Nombre	Población (hab.)	Superficie (km²)	Densidad (hab./km²)
Comunidad Autónoma	Andalucía	8,379,820	87,669.46	95.58
Provincia	Sevilla	1,939,527	14,115.11	137.41
Municipio	Sevilla	689,434	140.80	4,896.55
Distrito				
Barrio				

### Datos Económicos (\*)

Crecimiento Población en 10 años	-1.81%
Ratio de Desempleo (%)	15.69%
Renta per Capita (€)	23,511

### Transporte Privado

Vehículo Privado	Bueno
Taxi	Excelente
Aparcamientos Públicos	Bueno

### Transporte Público

Tren	
Metro	
Autobús	Excelente

Fuente: INE / Ayuntamiento / \* Datos nivel Autonómico.

### Situación

Situación	
Dirección	Pza. Duque de la Victoria, 5
Código Postal	41002
Situación	Centro Ciudad
Calidad Localización	Excelente

Entorno	
Área	Consolidado
Entorno	Terciario
Uso Predominante	Comercial
Calidad Entorno	Excelente

Servicios	
Centros Comerciales	Si
Restaurantes	Si
Zonas Deportivas	Si
Parques	Si
Colegios	Si
Moda y Accesorios	Si
Alimentación	Si
Decoración y Bricolaje	Si
Salud y Cosméticos	Si
Deportes	Si
Servicios y Electrónica	Si
Entretenimiento	Si

Distancias	
Centro Ciudad (km)	1.10
Transporte Privado (minutos)	10
Transporte Público (minutos)	10
Aeropuerto (km)	11.60
Transporte Privado (minutos)	17
Transporte Público (minutos)	65

Parcela	
Forma Parcela	Irregular
Topografía	Plana

Referencia Catastral	4828804TG3442H0001YT
----------------------	----------------------

Coordenadas GPS	37.392627, -5.996157
-----------------	----------------------

### Comentario Mercado

Zonificación Mercado Locales	
Zona	Campana
Nivel Calidades Locales	Good

Rentas	
Renta Media de Salida (€/m²/mes)	70.00
Minima Renta de Salida (€/m²/mes)	60.00
Máxima Renta de Salida (€/m²/mes)	85.00

Precios Venta	
Precio Medio de Salida (€/m²)	
Minimo Precio de Salida (€/m²)	
Máximo Precio de Salida (€/m²)	

Yields		
Localizaciones Prime	4.00%	5.50%
Localizaciones Secundarias	5.50%	7.00%

A pesar de la crisis causada por la COVID-19 y del incremento del ecommerce, se percibe una mejora significativa en el mercado de locales respecto a 2021. Las rentabilidades en ejes comerciales secundarios subieron, los periodos de comercialización se han alargando y las rentas de mercado, en el mejor de los casos, se mantiene, pero por lo general bajan. La tendencia a firmar escalados de rentas, dar periodos de carencia mayores y aportaciones a obra al inquilino se han visto incrementada desde la aparición de la COVID-19. El mercado de locales comerciales prime se ha visto menos afectado pero aún así las rentas de mercado también han bajado y las rentabilidades, salvo en casos muy concretos, han subido. También se está volviendo cada vez más frecuente ver clausulas de renta variable en detrimento de la tradicional renta mínima garantizada.

### Confidencial



# Producto Terminado - Local Comercial

## 1 - Plaza Duque de la Victoria - Sevilla



### Descripción

Inspección	
Fecha Inspección	2023
Tipo de Inspección	Interior
Condición Exterior	Excelente
Condición Interior	Excelente
Visibilidad	Buena
Accesibilidad	Buena
Construcción	
Año Construcción	1970
Año Reforma	2023
Edificio sostenible	
Certificación	
Categoría	

### Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación Suelo	Urbano
Calificación Suelo	Terciario
Uso Principal	Local
Tipología	Exclusivo

### Parámetros Suelo

Superficie Suelo (m²)	
Edificabilidad (m²)	4,287.00
Superficie Total (m²)	5,516.00
Superficie s.r. (m²)	4,287.00
Superficie b.r. (m²)	1,229.00

### Licencias

Licencia Construcción	Si
-----------------------	----

### Información Contractual

Situación Contractual	Vacio
Número de Inquilinos (unidades)	1
Fecha Inicio Contrato	30/11/2023
Fecha Obligado Cumplimiento	30/11/2026
Fecha Fin Contrato	30/11/2043
WAULT Obligado Cumplimiento (años)	
WAULT Fin Contrato (años)	

Plazas Moto (unidades)

Acceso	
Dirección Acceso Principal	Pza. Duque de la Victoria, 5
Número de Accesos (unidades)	
Número de Fachadas Libres (unidades)	
Activo	
Número de Edificios (unidades)	1
Número de Plantas (unidades)	4
Número de Plantas Sobre Rasante (unidades)	3
Número de Plantas Bajo Rasante (unidades)	1
Módulos Máximos (unidades)	5
Superficie Alquilable Mínima (m²)	570.00
Longitud Fachada (m²)	
Forma Planta	

### Superficies

SBA (m²)	5,516.00
Tasa Ocupación (%)	100.00%
SBA s.r. (m²)	4,287.00
SBA b.r. (m²)	1,229.00
SBA Local (m²)	5,516.00
SBA Local Alquilada (m²)	
SBA Local Vacía (m²)	5,516.00
SBA Oficina (m²)	
SBA Oficina Alquilada (m²)	
SBA Oficina Vacía (m²)	
SBA Archivo (m²)	
SBA Archivo Alquilada (m²)	
SBA Archivo Vacía (m²)	
SBA Terraza (m²)	
SBA Terraza Alquilada (m²)	
SBA Terraza Vacía (m²)	
SBA Otro (m²)	
SBA Otro Alquilada (m²)	
SBA Otro Vacía (m²)	
Plazas (unidades)	
Ratio Plazas (m²/unidad)	
Plazas Coche (unidad)	
Plazas Coche Interiores (unidades)	
Plazas Coche Interiores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Interiores Vacías (unidades)	
Plazas Coche Exteriores (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Alquiladas (unidades)	
Plazas Coche Exteriores Vacías (unidades)	

Confidencial



# Producto Terminado - Local Comercial

## 1 - Plaza Duque de la Victoria - Sevilla

### Renta Contratada

<b>Renta Contratada (€/año)</b>	<b>2,400,000.00</b>
Renta Contratada (€/mes)	200,000.00
Renta Contratada (€/m²/mes)	36.26
<b>Renta Contratada Local (€/año)</b>	<b>2,400,000.00</b>
Renta Contratada Local (€/mes)	200,000.00
Renta Contratada Local (€/m²/mes)	36.26
<b>Renta Contratada Oficina (€/año)</b>	
Renta Contratada Oficina (€/mes)	
Renta Contratada Oficina (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Archivo (€/año)</b>	
Renta Contratada Archivo (€/mes)	
Renta Contratada Archivo (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Terraza (€/año)</b>	
Renta Contratada Terraza (€/mes)	
Renta Contratada Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Otro (€/año)</b>	
Renta Contratada Otro (€/mes)	2,023.00
Renta Contratada Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/mes)	2023
Renta Contratada Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Contratada Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

### Rentas Escalonadas

Rentas Escalonadas	No
--------------------	----

### Tamaño Medio Unidades

<b>Tamaño Medio Unidades (m²)</b>	<b>1,103.20</b>
Tamaño Medio Unidades Local (m²)	1,103.20
Tamaño Medio Unidades Oficina (m²)	

### Renta Mercado

<b>Renta Mercado (€/año)</b>	<b>2,400,000.00</b>
Renta Mercado (€/mes)	200,000.00
Renta Mercado (€/m²/mes)	36.26
<b>Renta Mercado Local (€/año)</b>	<b>2,400,000.00</b>
Renta Mercado Local (€/mes)	200,000.00
Renta Mercado Local (€/m²/mes)	36.26
<b>Renta Mercado Oficina (€/año)</b>	
Renta Mercado Oficina (€/mes)	
Renta Mercado Oficina (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Archivo (€/año)</b>	
Renta Mercado Archivo (€/mes)	
Renta Mercado Archivo (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Terraza (€/año)</b>	
Renta Mercado Terraza (€/mes)	
Renta Mercado Terraza (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Otro (€/año)</b>	
Renta Mercado Otro (€/mes)	
Renta Mercado Otro (€/m²/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Coche Exteriores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Interiores (€/unidad/mes)	
<b>Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/año)</b>	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/mes)	
Renta Mercado Plazas Moto Exteriores (€/unidad/mes)	

### Distribución Renta Mercado

Renta Mercado SBA Alquilada (€/año)	2,400,000.00
Renta Mercado SBA Vacía (€/año)	

### Otros Ingresos

<b>Otros Ingresos (€/año)</b>	
Otros Ingresos (€/mes)	
<b>Aparcamiento Rotación (€/año)</b>	
Aparcamiento Rotación (€/mes)	
<b>Rótulo (€/año)</b>	
Rótulo (€/mes)	
<b>Otros (€/año)</b>	
Otros (€/mes)	

### Resumen Ingresos

<b>Tasa Vacío (%)</b>	
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	
Renta Contratada/Renta Mercado	

Primeros 3 Inquilinos por Renta Contratada

Vacant	5,516.00	100.00%	2,400,000.00	100.00%	30/11/2026	30/11/2043
--------	----------	---------	--------------	---------	------------	------------

Confidencial

## Producto Terminado - Local Comercial

### 1 - Plaza Duque de la Victoria - Sevilla

#### Costes Demolición

<b>Costes Demolición Totales (€)</b>	
<b>Costes Demolición Totales (€/m²)</b>	
Costes Demolición s.r. (€)	
Costes Demolición s.r. (€/m²)	
Costes Demolición b.r. (€)	
Costes Demolición b.r. (€/m²)	

#### Costes Urbanización

<b>Costes Urbanización Totales (€)</b>	
<b>Costes Urbanización Totales (€/m²)</b>	
Costes Urbanización (€)	
Costes Urbanización (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Honorarios Proyecto (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	2,023.00

#### Costes Construcción

<b>Costes Construcción (€)</b>	
<b>Costes Construcción (€/m²)</b>	
Costes Contrata (€)	
Costes Contrata (€/m²)	
Costes Contrata s.r. (€)	
Costes Contrata s.r. (€/m²)	2023
Costes Contrata b.r. (€)	
Costes Contrata b.r. (€/m²)	
Costes Asociados (€)	
Costes Asociados (%)	
Contingencias (€)	
Honorarios Proyecto (€)	
Licencia Obras (€)	
Honorarios Dirección Facultativa (€)	
L.P.O. + I.C. (€)	
Legalizaciones (€)	
Acometidas (€)	
Proyecto Seguridad y Salud (€)	
Control Calidad (€)	
T.R.C y R.C. Seguros(€)	
Seguro Decenal + OCT (€)	
Costes Promoción (€)	
Costes Legales (€)	
Costes Legales (%)	
Escritura de Obra Nueva (€)	
Notaría y Registro (€)	

#### Gastos Suelo

<b>IBI Suelo (€/año)</b>	
--------------------------	--

#### Gastos Operativos

<b>Gastos Operativos (€/año)</b>	<b>1,447,283.07</b>
Seguro (€/año)	
IBI (€/año)	113,178.46
Tasa Basura (€/año)	771.28
Comunidad (€/año)	
Otros (€/año)	1,333,333.33
Gastos Recuperables (€/año)	771.28
Gastos Recuperables (€/m²/mes)	0.01
Gestión (%) –Renta Bruta–	0.50%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	10.00%
Renovación (%) –Renta Bruta–	

#### Descuentos

<b>Descuentos (€)</b>	
Descuentos Año 1 (€)	
Descuentos Año 2 (€)	
Descuentos Año 3 (€)	
Descuentos Año 4 (€)	
Descuentos Año 5 (€)	
Descuentos Años 6-10 (€)	

#### CapEx e Incentivos Inquilinos

<b>CapEx e Incentivos Inquilinos (€)</b>	
Inversión (€)	
Inversión Año 1 (€)	
Inversión Año 2 (€)	
Inversión Año 3 (€)	
Inversión Año 4 (€)	
Inversión Año 5 (€)	
Inversión Años 6-10 (€)	
Mantenimiento (€)	
Incentivos Inquilinos (€)	

#### Costes Compra-Venta

<b>Costes Compra-Venta (€)</b>	<b>1,280,102.02</b>
Comunidad Autónoma	Andalucía
Secuencia Venta	2ª
Adquisición (€)	1,075,334.66
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente-	2.68%
Notaría y Registro (€)	20,099.71
Honorarios Legales (€)	100,498.57
AJD (€)	803,988.53
Due Dilligence (€)	100,498.57
Honorarios Agentes (€)	50,249.28
Venta (€)	204,767.36
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0.38%
Honorarios Legales (€)	68,255.79
Honorarios Agentes (€)	136,511.57

#### Supuestos Generales

Año 6-10 (%)	2.02%
--------------	-------

Vacío Estructural (%)	
-----------------------	--

Fuente: Focus Economics.

**Confidencial**





# Producto Terminado - Local Comercial

## 1 - Plaza Duque de la Victoria - Sevilla

### F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta Media (€/m²/mes)	36.41	37.27	37.93	38.64	39.40	40.18	40.99	41.82	42.66	43.51
Creclimiento Renta (%)		2.37%	1.76%	1.88%	1.95%	2.00%	2.02%	2.02%	2.00%	2.00%
Ocupación (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Ingresos Totales (€)	2,410,000	2,467,134	2,510,604	2,557,850	2,607,689	2,659,715	2,713,441	2,768,160	2,823,524	2,879,994
RMG (€)	2,410,000	2,467,134	2,510,604	2,557,850	2,607,689	2,659,715	2,713,441	2,768,160	2,823,524	2,879,994
Descuentos (€)										
Aparcamiento Rotación (€)										
Rótulo (€)										
Otros (€)										
Gastos Totales (%)	60.52%	59.25%	53.88%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%	5.20%
Gastos Totales (€)	(1,458,562)	(1,461,677)	(1,352,802)	(133,023)	(135,605)	(138,304)	(141,097)	(143,947)	(146,826)	(149,763)
Seguro (€)										
IBI (€)	(113,178)	(116,008)	(118,026)	(120,234)	(122,566)	(125,005)	(127,530)	(130,106)	(132,708)	(135,363)
Tasa Basura (€)										
IBI + TB Vacíos (€)	-	-								
Comunidad (€)										
Comunidad Vacíos (€)										
Otros (€)	(1,333,333)	(1,333,333)	(1,222,222)							
Gestión (€)	(12,050)	(12,336)	(12,553)	(12,789)	(13,038)	(13,299)	(13,567)	(13,841)	(14,118)	(14,400)
Comercialización (€)										
NOI (€)	951,438	1,005,457	1,157,803	2,424,827	2,472,085	2,521,411	2,572,343	2,624,213	2,676,697	2,730,231
Running Yield (%)	2.31%	2.44%	2.81%	5.87%	5.99%	6.11%	6.23%	6.36%	6.49%	6.61%
CapEx (€)										
Inversión (€)										
Mantenimiento (€)										
Incentivos Inquilinos (€)										
F-C (€)	951,438	1,005,457	1,157,803	2,424,827	2,472,085	2,521,411	2,572,343	2,624,213	2,676,697	2,730,231
Valor Bruto Salida (€)										54,604,628
Costes Venta (€)										(204,767)
Valor Neto Salida (€)										54,399,861
F-C Sin Apalancar (€)	951,438	1,005,457	1,157,803	2,424,827	2,472,085	2,521,411	2,572,343	2,624,213	2,676,697	57,130,092

### Método de Valoración

-Para estimar el Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. Se ha realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo a lo largo del flujo de caja analizado.

### Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m²) -SBA-	7,287.71
Valor Mercado (€/m²) -SBA s,r,-	7,287.71
Fecha Venta	31/12/2033
Valor Bruto Salida (€)	54,604,628.33
Valor Neto Salida (€)	54,399,860.97
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	5.00%
NOI Capitalizado (€)	2,730,231.42
Fecha Valoración	31/12/2023
Valor Bruto Presente (€)	41,274,761.22
Valor Neto Presente (€)	40,199,426.56
TIR (%)	7.25%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/Valor Bruto Presente-	2.31%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	2.37%
Initial yield (%) -GOI/Valor Neto Presente-	6.00%
GOI Actual (€)	2,410,000.00
NOI Actual (€)	951,438.21
<b>Ratios Suelo</b>	
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	
Ratio de Suelo sobre Producto Final (%)	
Beneficio sobre Coste (%)	

### Comentarios Valoración

-Como es práctica habitual de mercado, no hemos llevado a cabo un estudio de medición de la propiedad y hemos asumido que las superficies proporcionadas son correctas y que las mediciones se han llevado a cabo de acuerdo con la práctica habitual de mercado en el sector inmobiliario.  
 -No hemos sido instruidos para llevar a cabo un estudio estructural de la propiedad. Sin embargo nos gustaría comentar que durante el transcurso de nuestra inspección para el propósito de valoración la propiedad parecía estar en buen estado en relación con su antigüedad y condición.  
 -Como es habitual en estos casos, no hemos llevado a cabo ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble, como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental de la propiedad. Puntualizamos no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.  
 -Para el propósito de valoración hemos asumido que la propiedad del inmueble es en pleno dominio, libre y limpia de cargas, pasivos o servidumbres y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable. Recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que esto es así. Las posibles discrepancias deberán ser transmitidas a Savills para que podamos revisar nuestra opinión de valor.

<b>VALOR MERCADO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>40,199,000 €</b>
<b>VALOR PROPIEDAD</b>	<b>100.00%</b>	<b>40,199,000 €</b>

Confidencial

# Anexo I. Principios Generales de Valoración RICS

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS



- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).
- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.

### 1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.

### 2. Confirmación de Instrucciones

Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.

### 3. Base de Valoración

Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.

### 4. Propiedad y Cargas

No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso...etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.

### 5. Costes y Obligaciones de Traspaso

Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.

### 6. Fuentes de Información

Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección "Arrendamientos" adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.

### 7. Lindes

Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

### 9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

### 10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

### 11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

### 12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

### 13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

### 14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

### 15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

### 16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

### 17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

### 18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

### 19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

# Anexo I.

## Principios Generales de Valoración RICS

---



### 20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

### 21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones



## Anexo II. Informes de mercado

Anexo II.  
Informes de mercado

---



---

Anexo II.1. Coyuntura Económica

---



## Anexo II.

# Coyuntura Económica

---



- España confirma la recuperación de los niveles del PIB prepandemia, en concreto, los últimos datos facilitados por el INE (Instituto Nacional de Estadística) a 3T 2023 son de un 0,3% superiores al cierre de 2019.
- El IPC subyacente, sin alimentos no elaborados ni productos energéticos, tras alcanzar su pico en febrero de este mismo año y se sitúa en el 3,8% en el mes de diciembre, confirmando el ajuste que se venía produciendo.
- Sin embargo, la inflación sigue con niveles superiores al 3% (un 3,1% en el mes de diciembre) de los que se espera no baje hasta el primer trimestre de 2024 y se mantenga en niveles cercanos al 2% en los próximos años.
- En su lucha contra la inflación, tras la reunión mantenida en octubre, el Consejo de Gobierno del BCE (Banco Central Europeo) optó por dar un respiro a la economía y mantener los tipos de interés sin cambios, poniendo fin a las 10 subidas consecutivas que comenzaron en julio de 2022. Esta política se ha mantenido en la reunión del mes de diciembre donde el BCE ha dejado sin cambios los tres tipos de referencia por segunda vez consecutiva.
- Los datos del mercado laboral, aunque aún queda camino por recorrer, muestran una clara mejoría. Los datos de la EPA (Encuesta de Población Activa) dejan a España con 21,25 millones de trabajadores en el 4T.
- Pese al buen comportamiento de la ocupación, el desempleo se mantiene en 2,8 millones de personas, con la tasa de paro situándose en un 11,76% a cierre del año 2023.

Anexo II.  
Informes de mercado

---



---

Anexo II.2. Mercado High Street en España

---

España Research- 2023

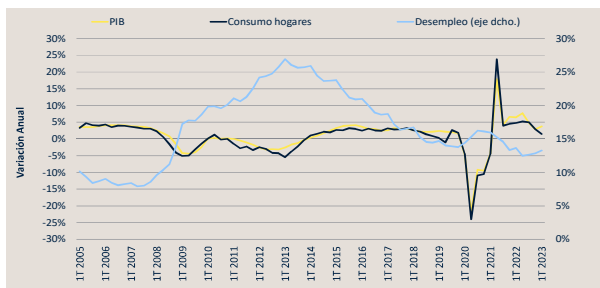
SPOTLIGHT  
Savills Research

# High Street Retail en España



**Indicadores económicos**

PIB, Consumo privado, Tasa de empleo



Fuente: INE

## Coyuntura económica

A pesar de la incertidumbre del entorno económico mundial, que sigue marcado por la invasión rusa en Ucrania y la subida de los tipos de interés, la economía española ha mejorado las previsiones para 2023. Según datos de Oxford Economics España se sitúa entre los cinco países de la Zona Euro con mejores resultados económicos, casi un punto porcentual por encima del previsto para la Eurozona.

En el primer trimestre del año el PIB creció un 0,5% intertrimestral, frente al 0,3% registrado en el último trimestre del año 2022, situándose muy cerca de los niveles anteriores a la pandemia. Esta aceleración, también se ve reflejada en la tasa interanual donde el PIB avanzó al 3,8% frente al 2,9% del 4T 2022.

El BCE, por su parte, sigue con su política de aumento de los tipos de interés para frenar el ritmo de crecimiento de los precios. En la reunión que ha tenido lugar el 15 de junio, el regulador europeo incrementó 25 puntos básicos los tipos de interés más (octava subida consecutiva) para situarse ya en un 4%, siguiendo la línea de lo previsto. La próxima reunión, tendrá lugar el 27 de julio y se espera que vuelvan a

subir los tipos otros 25 puntos básicos. Esta decisión del Banco Central Europeo supone que el Euríbor pueda llegar al 4%.

Tras esta subida de tipos, se espera una corrección al alza de la proyección de inflación y, por consiguiente, a la baja las de crecimiento económico. Los expertos del Eurogrupo prevén que la inflación general se sitúe en un 5,4% en 2023, 3% en 2024 y será ya en el año 2025 cuando el IPC se acercará a niveles del 2%. Así mismo, se prevé que la economía crezca un 0,9% en 2023, un 1,5% en 2024 y un 1,6% en 2025.

La creación de empleo se ha acelerado desde comienzos de 2022, en un contexto marcado por la reducción de las horas trabajadas. Según datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) el número de desempleados ha descendido en el mes de mayo un 1,77% respecto al mes anterior, situándose en 2,73 millones. Además, la subida salarial pactada para 2023, se sitúa nada el 2,3%, medio punto por encima de la pactada para el año 2022.

Cabe resaltar, el mes de mayo de 2023, en el que la confianza del consumidor alcanzó los 81,5 puntos, su máximo nivel desde el

mes de marzo de 2022. Este crecimiento se ha visto influenciado por la mejora de la valoración tanto de la situación actual como de las expectativas; sin embargo, permanece lejos de los 90 puntos previos a la invasión rusa en Ucrania.

Así mismo, en el mes de abril, la entrada de turistas internacionales se situó en 7,2 millones, un 1% más que los niveles previos a la pandemia y máximo en un mes de abril en la serie histórica. Siguiendo esta tendencia, el gasto de los turistas internacionales también se sitúa en cifras récord. Otro hito histórico ha sido el gasto acumulado total en lo que va de año (entre enero y abril) con 25.681 millones de euros registrados en 2019. Abril de 2023, también ha llegado a su máximo histórico, tanto en el gasto medio por persona (1.172 euros), como en el gasto total (8.479 millones de euros).



## Madrid Mercado Retail

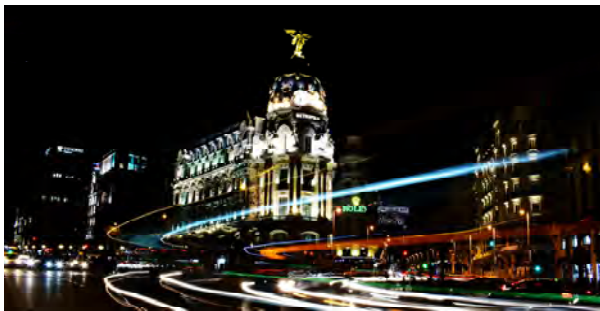
### Valores de renta en Madrid Por zona

Evolución de rentas (€/m²/mes)		2021	2022	2023
Barrio Salamanca	Serrano	233	228	235
	José Ortega y Gasset	172	170	170
Zona Centro	Goya	152	149	154
	Preciados	254	250	250
	Fuencarral	152	148	153
	Gran Vía	231	222	235
Eje Comercial	Puerta del Sol	183	176	176
	Princesa / Alberto Aguilera	64	58	58
	Orseño	92	87	90
	Jorge Juan	77	74	77
	Claudio Coello	76	76	80
	Velázquez	57	55	60
Arenal	N.D.	98	98	

Fuente: Savills Research

Tras la recuperación del año 2021, cierre de 2022 el sector retail high street de la zona prime de Madrid mostró un importante crecimiento. El número de locales vacíos registró un importante descenso, pasando de 105 en la edición anterior a 60. Esta cifra es incluso inferior a los 69 del año 2019 (periodo preCovid). Por otro lado, la apertura de 113 nuevas tiendas dio muestras de la resiliencia del mercado madrileño, que ha salido reforzado de la pandemia.

Tanto el Barrio de Salamanca como la Zona Centro siguen siendo los principales distritos de la capital y destino principal de las grandes marcas. En este estudio se analizaron siete calles, con un total de 903 locales comerciales. La denominada Milla de Oro, en el Barrio de Salamanca, está formada por las calles Serrano, José Ortega y Gasset y Goya. Esta exclusiva demarcación acoge la mayoría de las marcas de alta costura y boutiques exclusivas de Madrid, con un stock de 362 unidades. La Zona Centro, en cambio, se dirige a un público más popular, centrado en marcas de fast fashion y cadenas de restauración, con un total de 541 locales repartidos entre las calles Preciados, Gran Vía, Fuencarral y la Puerta del Sol.



En el Barrio de Salamanca, varias de las principales marcas internacionales optaron por abrir nuevas tiendas en la calle Serrano, entre ellas, Vacheron Constantin, Hublot Breitling, Padova y Lululemon. Las marcas premium Façonnable, Asop, Flexa, y Lola Cassademunt, dentro de sus planes de expansión, buscaron locales en las siguientes calles: Jorge Juan, Claudio Coello, Velázquez, y Ayala respectivamente.

La Zona Centro también fue elegida para el emplazamiento de varias tiendas nuevas en diferentes calles de esta zona: Uniqlo, Honest Greens y Flying Tiger Copenhagen en la calle Gran Vía; Ikea, DV Martens e IQOS en Fuencarral; y Gelateria Nicolo y Sabor a España en Arenal.

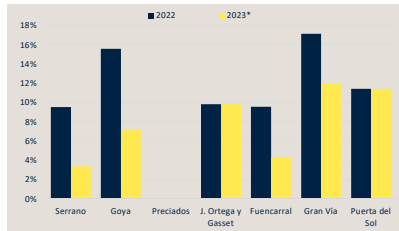
La reciente remodelación de Plaza de España ha mejorado la conexión con calle Gran Vía, ampliando el tramo comercial y beneficiando a los nuevos locales de Zara (su mayor flagship store del mundo) y Stradivarius. Además, la actual remodelación de la Puerta del Sol, que está previsto que finalice este mismo año, va a impulsar aún más la conexión y la accesibilidad entre estas zonas, lo que favorecerá un incremento en la afluencia de público.

En cuanto a la distribución de locales por tamaño, se puede observar que la gran mayoría de los locales tienen una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> (55,8%, 504 unidades), con la mayor concentración

en la calle Fuencarral (21 unidades), seguida de la calle Goya (92). Le siguen los locales entre 201 y 400 m<sup>2</sup> (17,8%) y los establecimientos de más de 700 m<sup>2</sup> (14,4%). Ambos tamaños suelen corresponder a tiendas emblemáticas concentradas principalmente en el tramo de Gran Vía y Serrano. Sin embargo, los locales entre 401 y 700 m<sup>2</sup> son los que menos presencia tienen en estas zonas analizadas, representando sólo el 12%.

En el análisis por sectores de actividad, la Moda continúa siendo el predominante, con un 35,8% de todos los espacios ocupados, seguido de la Restauración (18,7%), "Otros" (17%) y los Servicios (10,3%). Tanto la Zona Centro como el Barrio Salamanca presentan una distribución muy similar de tiendas de moda, con un 36,6% y un 34,7% respectivamente. La mayoría de ellas se sitúan en las calles de Fuencarral (118 unidades), Serrano (60) y Goya (53).

**Disponibilidad en Barrio de Salamanca y Zona Centro 2022 - 2023\***



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a TT

Poniendo el foco en la restauración, la Zona Centro sigue estando a la cabeza, con el 24,1% de los locales ocupados, mientras que en el Barrio de Salamanca este sector representa sólo el 10,9%. La mayoría de los bares y restaurantes se encuentran en Fuencarral (59 unidades) y Gran Vía (54).

No obstante, el Barrio de Salamanca sigue siendo el principal destino del lujo, con una gran variedad de marcas exclusivas y boutiques de alta gama. Este sector constituye el 19,4% de todos los locales ocupados, situados principalmente en las calles Serrano (34 unidades) y José Ortega y Gasset (24). Por contra, la Zona Centro sólo cuenta con cuatro boutiques de lujo, sin tener en cuenta las 11 marcas exclusivas de Galería Canalejas. Estas cuatro unidades representan sólo el 1% de los locales de las calles analizadas.

En resumen, la variación en la distribución de locales por actividad durante el año pasado fue mínima, lo que sugiere, por un lado, que el sector ha experimentado un impacto de la pandemia muy poco apreciable; y, por otro, demuestra la estabilidad del mercado high street de la zona prime en términos de actividad por sector y subraya la fortaleza de los retailers para adaptarse a desafíos sin precedentes.

En el momento de la recopilación de datos, la tasa de disponibilidad había experimentado un descenso importante en las dos zonas prime de Madrid, pasando del 11,8% en el 1T de 2022 al 6,6% en el 1T de 2023 (6,1% en el Barrio de Salamanca y 7,0% en la Zona Centro). La disminución de más de cinco puntos porcentuales respecto a las cifras del año pasado es un claro indicio de la recuperación del mercado. Además, se trata del mejor dato desde el 1T de 2020, cuando la tasa de disponibilidad se situó en el 6,4%. Cabe destacar que ni en Gran Vía, ni en Goya, ni en Fuencarral ni en Serrano hubo un aumento de locales vacíos, registrando, en cambio, descensos considerables, llegando al 12,0%, 7,3%, 4,3% y 3,4%, respectivamente. En el resto de las calles no hubo modificación en relación a las cifras del año anterior.

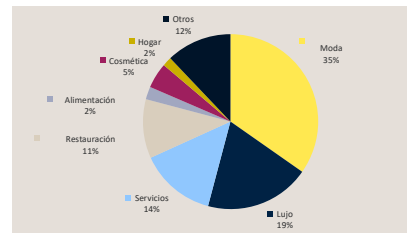
Hay que indicar además que se identificaron nueve locales ocupados pero disponibles en alquiler (el mismo número que el año pasado) y con una distribución bastante homogénea, ubicados en las mismas calles a excepción de Preciados y Puerta del Sol.

En cuanto a las rentas en los ejes prime, el mercado ha pasado de una situación

mayoritariamente negativa en 2021 a otra más positiva. En todas las calles analizadas, los alquileres registraron un aumento o se mantuvieron estables respecto al año anterior. Gran Vía registró el mayor incremento interanual, un 5,86%, alcanzando los 235 €/m<sup>2</sup>/mes. Serrano, Goya y Fuencarral también mejoraron, con niveles medios de 235 €/m<sup>2</sup>/mes (3,07% interanual), 154 €/m<sup>2</sup>/mes (3,36% interanual) y 153 €/m<sup>2</sup>/mes (3,38% interanual) respectivamente, lo que refleja que está volviendo la confianza en el mercado.

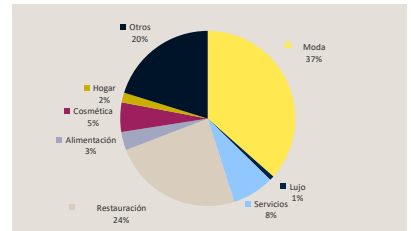
A pesar de no registrar un aumento de precio, la calle Preciados sigue siendo la más cara de la capital, con 250 €/m<sup>2</sup>/mes, seguida de Serrano y Gran Vía, con 235 €/m<sup>2</sup>/mes cada una. Entre los factores clave que han contribuido a la subida de los alquileres se encuentran la vuelta del turismo, sobre todo en la Zona Centro, y la reactivación de los planes de expansión de las marcas, que han aprovechado la mejora de las condiciones de alquiler durante la pandemia.

**Distribución por sector de actividad 2022 - 2023. Barrio Salamanca**



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a TT

**Distribución por sector de actividad 2022 - 2023. Zona Centro**



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a TT

# Barcelona Mercado Retail

Barcelona experimentó un notable descenso en el número de locales comerciales vacíos en los últimos 12 meses, aunque no haya sido tan pronunciado como el de Madrid, pasando de 83 a sólo 14. En el mismo periodo, la ciudad registró 89 nuevas aperturas, 18 más de las 71 registradas el año anterior.

Respecto a los locales medianos (201-400 m<sup>2</sup> y 401-700 m<sup>2</sup>), Avenida Diagonal y el Paseo de Gracia, albergan el mayor número de este tipo de tiendas, en concreto, 71 y 39 respectivamente. Coincidiendo también en este caso con el mercado de Madrid, apenas se produjeron

estas dos calles destacan La Cometa, Sibari Republic y The Cannabis Shop.

En cuanto a las tiendas más grandes (>700 m<sup>2</sup>), la mayor concentración se encuentra en el Paseo de Gracia (56 unidades) y representan el 37,8% de los locales en este rango.

Respecto a los locales medianos (201-400 m<sup>2</sup> y 401-700 m<sup>2</sup>), Avenida Diagonal y el Paseo de Gracia, albergan el mayor número de este tipo de tiendas, en concreto, 71 y 39 respectivamente.

Coincidiendo también en este caso con el mercado de Madrid, apenas se produjeron

cambios en la distribución de los locales por actividad. La moda mantiene su posición como sector líder, con el 38,7% de los locales ocupados, seguida de restauración, con el 19,9%. Sin embargo, la categoría "Otros" descendió hasta el 14%, frente al 19,6% del año pasado, debido, en parte, a la incorporación de Decoración del Hogar en la clasificación, que representa ya el 4,6%, un aumento lo suficientemente importante para considerarlo como un sector con entidad propia.

Del total de los locales ocupados, el Prime A alberga la mayoría de las marcas de Moda y Lujo, con 50% y 22,4% respectivamente.

Sin embargo, en la zona Prime B es menor la presencia de estos sectores, con sólo 33,4% y un 0,8% respectivamente.

Por otro lado, la zona Prime B está más orientada a otros sectores como Restauración (25%), Servicios (19%) y Otros (6%). En esta zona también se encuentra la mayor concentración de tiendas de Decoración del Hogar, especialmente en la Avenida Diagonal, con 28 establecimientos.

Paseo de Gracia sigue siendo la primera opción para las marcas de Lujo, que suponen el 87,9% de todas las boutiques ubicadas en esta vía principal. El sector de restauración prevalece en Rambla Canaletas y Rambla Cataluña, que representan el 67,4% de todos los establecimientos de restauración de la zona prime. En Rambla Cataluña también se concentra el mayor número de tiendas de Moda (32,3%), Servicios (31,8%) y Cosmética (45,5%). Por último, Rambla Canaletas alberga el mayor número de tiendas turísticas, la mayoría clasificadas en la categoría de "Otros", y que representan el 50% del total de los establecimientos de este sector.

En los últimos 12 meses, el número de locales vacíos en la zona prime de Barcelona disminuyó, llegando a una tasa de disponibilidad del 5,84%, tres puntos porcentuales por debajo de la cifra del año pasado. Este descenso puede atribuirse, en gran medida, al resurgimiento del turismo y a la reactivación de los planes de expansión de las marcas, lo que ha sido posible gracias a unas condiciones de alquiler más favorables. Se está dando en Barcelona la misma tendencia que se viene produciendo en la zona prime de Madrid.

Las calles que registraron un mayor descenso de locales vacíos fueron Rambla de Canaletas (4 frente a los 23 anteriores), Paseo de Gracia (8 frente a los 15 anteriores) y Rambla Cataluña (12 frente a los 17 anteriores). Hay que destacar que la Plaza Cataluña no ha tenido ningún local vacío en los últimos tres años.

Además, en el momento de realizar este estudio, el número de locales ocupados disponibles en alquiler se había reducido a la mitad respecto al año pasado, pasando de 30 a 15 locales, la gran mayoría de ellos en Paseo de Gracia, con 10.

En el análisis de rentas, se observa una mejora generalizada en el mercado, con la mayoría de las calles experimentando un aumento

o, como al menos, manteniendo las cifras del año anterior. El mayor incremento tuvo lugar en Rambla Canaletas, con 160 €/m<sup>2</sup>/mes, debido en gran parte a la alta demanda variada por restauración, moda y servicios. De hecho, en los últimos 12 meses se cerraron 26 operaciones en alquiler frente a 0 en el año anterior. Por otro lado, la calle Portaferrisa sigue sufriendo los efectos de la pandemia, con un precio de alquiler de 80 €/m<sup>2</sup>/mes,

lo que supone un fuerte descenso del -20% interanual, una cifra cercana a la mitad de la registrada en 2020, cuando estaba en 150 €/m<sup>2</sup>/mes.

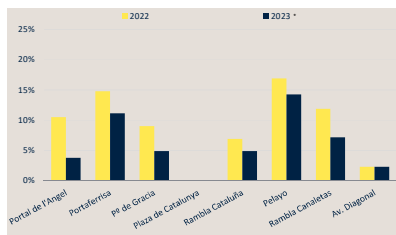
Paseo de Gracia mantiene su tendencia alcista, con 245 €/m<sup>2</sup>/mes, un 4,7% más que en 2021. Por su parte, Portal del Ángel sigue siendo la calle más cara, no sólo de Barcelona, sino de toda España, con un precio de alquiler de 365

## Valores de rentas en Barcelona Por zona

Evolución de rentas (€/m <sup>2</sup> /mes)		2021	2022	2023
Prime A	Portal de l'Àngel	265	265	265
	Portaferrisa	122	100	80
	Pº de Gracia	239	234	245
	Plaza Catalunya	240	240	250
Prime B	Rambla Cataluña	75	72	77
	Pelayo	115	98	95
	Rambla Canaletas	119	98	160
	Avda. Diagonal	75	77	77

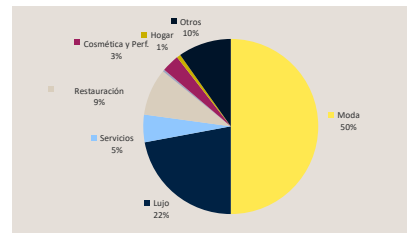
Fuente: Savills Research

## Disponibilidad en Prime A y Prime B 2022 - 2023\*



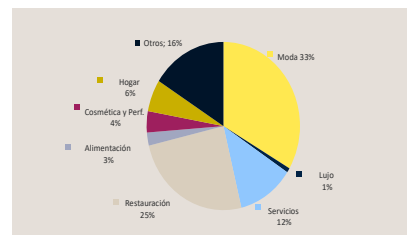
Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a 1T

## Distribución por sector de actividad 2022 - 2023, Prime A



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a 1T

## Distribución por sector de actividad 2022 - 2023, Prime B



Fuente: Savills Research / \*datos correspondientes a 1T

## Planes de Expansión

### El sector del retail high street en Madrid y Barcelona: la recuperación post-pandemia

El sector del retail high street en Madrid y Barcelona ha experimentado cambios significativos en los últimos años, al verse obligado a adaptarse a las vicisitudes del mercado durante la pandemia y consolidándose después en 2022. A pesar de los desafíos derivados de la COVID-19, el sector high street ha resurgido con más fuerza y, en consecuencia, varias marcas han realizado diferentes aperturas.

Son varios los factores que han contribuido a la recuperación del sector. En primer lugar, la eliminación de las restricciones ha dado una nueva sensación de libertad y desahogo al consumidor, que estaba agotado de la pandemia y ahora quiere continuar con su vida. En segundo lugar, el regreso del turismo, en especial el de lujo, ha desempeñado un papel fundamental en la revitalización del high street, con nuevos hoteles que atraen a más visitantes a la ciudad. Y, por último, las tiendas han reabierto

y han expandido su presencia; el high street vuelve a recuperar su actividad.

La revitalización del high street ha quedado patente ya que muchas marcas están reactivando sus planes de expansión, aprovechando condiciones de alquiler más flexibles, como rentas escalonadas para los operadores y propietarios, que están más dispuestos a adelantar las revisiones de alquiler antes de la fecha inicialmente acordada. En los últimos 12 meses, tanto Madrid como Barcelona han mostrado un crecimiento importante en comparación con el año anterior, con 113 nuevas tiendas abiertas en Madrid y 89 en Barcelona, frente a sólo 74 y 71 respectivamente.

Además, la tasa de disponibilidad en el sector high street ha descendido en ambas ciudades a niveles anteriores a la pandemia y, en algunos casos, ha llegado incluso a niveles más bajos. El

aumento de la demanda de locales comerciales ha elevado el precio de los alquileres en algunas calles prime.

#### Navegando en tiempos de incertidumbre

Aunque el sector de high street en Madrid y Barcelona ha experimentado un resurgimiento después de la pandemia, aún quedan retos por afrontar. Uno de ellos es el impacto de la inflación en el gasto de los consumidores, ya que el aumento de los precios puede reducir el consumo. Esto puede tener un efecto dominó en toda la industria, afectando a la cadena de suministros y creando problemas adicionales. El actual conflicto en Ucrania no ha hecho sino agravar estas dificultades, provocando mucha incertidumbre e inestabilidad en el mercado.

Sin embargo, el sector de high street en Madrid y Barcelona ha demostrado ser un mercado resiliente. Tras enfrentarse a retos como la crisis financiera y la pandemia de la COVID-19, el sector ha manifestado su capacidad para innovar y adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado. Con unos conocimientos y recursos recién adquiridos, el sector está ahora más preparado para afrontar la situación actual.

En la medida en que el mercado siga evolucionando, se esperan nuevas oportunidades de crecimiento e innovación. Las principales marcas de moda han estado explorando nuevas oportunidades a través de co-branding, como la empresa Primark con L'Oréal. Además, los retailers que buscan mantenerse a la vanguardia han implementado elementos digitales en sus establecimientos para ofrecer a los clientes experiencias más interactivas, como los nuevos probadores digitales por los que Zara ha apostado en su tienda de Plaza de España en Madrid.

#### Supermercados

Tras el gran empuje obtenido durante la pandemia, los supermercados siguen siendo uno de los sectores más activos en España.

A pesar de la saturación del mercado debido a la expansión de muchas marcas en los últimos años, las firmas mantienen activas sus políticas de ampliación de sus redes comerciales. La cadena alemana Lidl abrió 41 sucursales el año

pasado, lo que eleva a 670 el número total de sus establecimientos en España. La cadena Aldi, también alemana, puso en marcha más de 40 locales en 2022, y tienen prevista la apertura de otros 50 este mismo año.

Por su parte, la marca francesa Carrefour, bajo el nombre de Supesco, abrió 55 supermercados en todo el país. Una segunda firma francesa, Alcampo, se expandió con varios locales nuevos en Madrid, ubicados en Marcenado 46 esquina Pradillo, López de Hoyos 132 y Paseo de las Yserías 33. Cabe destacar que Alcampo ha adquirido 235 establecimientos que pertenecían a la cadena Dia en ocho comunidades autónomas, cuyas aperturas están previstas para este año 2023.

Además, la cadena española Mercadona inauguró un supermercado de 2.800 m<sup>2</sup> en la emblemática calle de Puencarral, en el número 77, a un paso de la Gran Vía y la Puerta del Sol, y también ha abierto otra en la calle Portal de Betofo 10 de Vitoria.

El éxito continuado del sector de los supermercados puede atribuirse, en parte, a que las cadenas han diversificado la gama de servicios que ofrecen a sus clientes. Muchas incluyen ahora, no sólo productos alimenticios, sino también otros elementos cotidianos del consumidor, como productos para el hogar, cosméticos e incluso ropa. Además, marcas como Mercadona y Carrefour han añadido recientemente una sección de platos preparados, para consumir caliente en el momento o para llevarse a casa. Estos mismos supermercados, junto a Alcampo, Dia y Sánchez Romero, también ofrecen reparto a domicilio a través de apps de servicios como Glovo y Just Eat. En general, podemos ver una tendencia creciente de supermercados que aspiran a convertirse en una "one-stop-shop", cubriendo todas nuestras necesidades diarias.

Ahora, más que nunca, los inversores ven en el sector de los supermercados una oportunidad de inversión segura, ya que ofrecen ventajas, como la de 10 años de obligado cumplimiento. En 2022, se registró un volumen total de inversión de 167 millones de euros, lo que supone un aumento interanual del 4,6%. Las operaciones más destacadas fueron: la adquisición de 35 supermercados GM Cash en todo el país por parte de Transgourmet, por un importe de 180 millones de euros; la compra de una cartera por parte de MDRS Investment por 150 millones de euros; y la compra por parte de un fondo estadounidense de una cartera de supermercados ocupados por Carrefour por un valor de 60 millones de euros.



#### Restauración

Si hay un sector que evidencia mejor la vuelta a la normalidad en la vida de los españoles, ese es el de Restauración. Esto se puede ver claramente en el animado ambiente de bares, restaurantes y terrazas, especialmente los fines de semana, pero también los días laborales de resembranza, lo que recuerda a los tiempos pre-COVID.

El servicio de entrega de comida a domicilio por internet, otro aspecto del sector de la restauración que se hizo muy popular durante la pandemia, ha sufrido un ligero descenso de demanda. No obstante, esta costumbre sigue siendo utilizada y parece claro que ha llegado para quedarse, por ser una alternativa a tener que cocinar, ya sea por falta de tiempo, o por comodidad.

La revitalización de la restauración continúa con muchas cadenas que amplían su presencia no sólo en Madrid y Barcelona, sino también en otras grandes ciudades del país. Diferentes tipos de restaurantes han aprovechado esta

oportunidad para ofrecer su cocina a un público más amplio, desde los establecimientos de lujo, hasta las cadenas de comida rápida más populares, además del mercado vegano/vegetariano, cada vez más demandado. En Madrid, son varios los restaurantes que abrieron nuevos locales, entre ellos están los españoles Amos (Paseo de la Castellana 2) y Bagao (María de Molins 4), el mexicano Maelen Jaguar (Coya 30) y el japonés Horaru (Alcalá 99).

Varias hamburgueserías han abierto recientemente nuevos establecimientos en España, como Gollo Grill (Trinidad 8, Las Palmas de Gran Canaria), Burger King (Barzabarra 1, Vizcaya), La Peppita Burger (Méndez Núñez 34, Pontevedra), y La Birra Bar (Carrera San Jerónimo 2, Madrid).

Para el público amante de las opciones más saludables, Faborit continuó con su política de expansión en Madrid (Príncipe de Vergara 112) y Barcelona (Tànger 98), mientras que Healthy Pick abrió un nuevo restaurante en Málaga (Martínez 12).





Asimismo, se han abierto numerosas pizzerías en todo el país. Grosso Napoletano abrió nuevas sucursales en Pamplona (Amaya 5) y en Sevilla (Fernando Roca 4), Pizza Hut en Madrid (Gerona 3), Little Caesar's Pizza en Barcelona (Núncia 20), y Pizzeria Carlos en Palencia (Avenida de Cuba 5).

Cabe resaltar la zona de restauración de la recientemente inaugurada Calzedo, la Quinta Torre del CBD madrileño. Esta zona ofrece un servicio rápido y eficaz para los trabajadores y clientes de las Cuatro Torres, para los estudiantes del campus de IE University, así como para los residentes de la zona. Algunas cadenas destacadas que se han instalado allí son New York Burger, Lateral, Honest Greens, Five Guys, Mas Q Menos, Sibuy y Secrets by Panga.

La última novedad en el panorama gastronómico de Madrid es la emblemática Galería Canalejas, que combina la moda de alta costura con la cocina de autor más informal. Está situada estratégicamente en pleno centro de Madrid, donde se encuentra el famoso hotel de lujo Four Seasons. Galería Canalejas cuenta con algunos de los mejores establecimientos gastronómicos de la ciudad, como St. James, Garelos, Davvero, Monchis y Ostras Sorlar.

**Moda**

El sector de la moda a través de un periodo difícil durante la pandemia, pero desde entonces se han observado signos de recuperación. Los datos de la Asociación Empresarial del Comercio Textil (Acoetex) indican un aumento interanual de las ventas del 8,3% en diciembre de 2022, con un acumulado anual del 13,8%. Aunque estas cifras son positivas, el sector aún está lejos de los niveles pre-pandemia.

En la medida en que se recuperan las ventas minoristas, las marcas de moda han ido ampliando su oferta mediante colaboraciones estratégicas, con el fin de aumentar la afluencia de público y revitalizar su rendimiento en el mercado. Algunos ejemplos son: Primark, que ha incorporado recientemente L'Oréal, una cadena de yogures helados, en La Cañada Shopping (Palma de Mallorca); Pull & Bear, que ha añadido un espacio para la marca de chancas Havaianas en su tienda de Madrid en la calle Hermosilla 14; y Lefrías, que ha abierto su tienda más grande del mundo (4.000 m<sup>2</sup>) en Montera 45, con la cafetería Bombon Boss. Además, Mango introdujo la marca de cosmética Rituals en su plataforma online. Este tipo de colaboraciones aportan beneficios a

ambas partes en forma de mayores ingresos y visibilidad.

Con el reciente repunte de la actividad, muchas marcas destacadas abrieron nuevas tiendas en Madrid y Barcelona. Entre ellas, Uniqlo (Gran Vía 37), Scalpers Woman (Claudio Coello 32), Nude Project (Fuencarral 47), Decimas (Gran Vía 50), Pepe Jeans (Paseo de Gracia 67), Parfós (Pelayo 44) e Intimissimi Uomo (Portal del Ángel 3).

Entre las marcas que inauguraron nuevos puntos comerciales en otros puntos del país, cabe mencionar Aristocrazy (Mesones 13, Granada), Fiorentino (Menéndez Valdés 3, Gijón), Hoff (Rodríguez Arias 4, Bilbao) y Dime qué quieres (Española 15, Málaga).

Además, continúa la alta demanda tanto de ropa cómoda para el hogar como deportiva, así lo demuestran las aperturas de Lululemon (Serrano en Madrid y Paseo de Gracia en Barcelona), Atlético de Madrid (Getafe, Madrid), Barça Store (Arenal, Madrid), New Balance (Colón, Valencia), Footlocker (Don Juan de Austria, Valencia) y Pompeii (Plaza de San Sebastián, Zaragoza).

Cabe resaltar el regreso de las megatiendas, sobre todo en Madrid. Los principales actores de esta tendencia son el Grupo Inditex, Uniqlo y Primark. En los últimos 12 meses, Zara abrió una tienda de 9.000 m<sup>2</sup> en la Plaza de España (con 71 probadores digitales), mientras que Lefrías puso en marcha un local de 4.000 m<sup>2</sup> en la calle Montero 25. Asimismo, Uniqlo inauguró un local comercial de 2.200 m<sup>2</sup> en Gran Vía 37. Y, por otro lado, Primark va a abrir próximamente un edificio comercial de 4.900 m<sup>2</sup> en la Conde de Peñalver 8. Fuera de Madrid, una de las inauguraciones más destacadas ha sido la tienda de 5.000 m<sup>2</sup> de Zara en Valencia, en Don Juan de Austria.

**Decoración del hogar**

Este sector ha experimentado un crecimiento muy importante en la parte final de la pandemia. Dicho auge, empujado por el confinamiento, ha llevado a la gente a darle más importancia a mejorar y ambientar su espacio más íntimo y personal. Debido a la demanda creciente en los dos últimos años, se ha incluido por primera vez este nuevo sector en el estudio. La decoración del hogar engloba todos los productos esenciales y sus accesorios, que incluyen artículos de cocina y baño, muebles y accesorios, y todo tipo de artículos de decoración.

Aunque actualmente la decoración del hogar representa solo el 2% del total en Madrid y el 4,5% en Barcelona, cada vez hay más tiendas

en high street especialmente visibles en la calle Velázquez de Madrid (11 tiendas) y en la Avenida Diagonal de Barcelona (28 tiendas).

Varias marcas de decoración del hogar de gama alta han inaugurado tiendas en las calles más importantes de Madrid. Saloni, dedicada a la cerámica, abrió un local de 900 m<sup>2</sup> en Serrano 55 y Sargadelos lo hizo en Lagasca 25. La marca de muebles Roche Bobois optó por la calle Velázquez 86, mientras que Kave Home y Casa Viva eligieron la calle Orense, instalándose en los números 2 y 15 respectivamente.

Barcelona también ha experimentado un aumento de aperturas de nuevas tiendas en los últimos años, a mayoría concentradas en la Avenida Diagonal. Entre ellas, Bolla, Calma House, La Mallorquina, Porcelanosa y Galerías del Trestilo.

Otros grandes nombres del sector han abierto locales en toda España. Entre ellos el gigante sueco Ikea y la empresa francesa de muebles Maison du Monde, ambos en Alava; el titán español Zara Home, en Marbella; y el también operador español Alehop, en Valencia.

Hay que mencionar, al hilo de lo explicado en los párrafos anteriores, que, aprovechando el auge de este sector, algunas marcas de moda han ampliado recientemente sus líneas de productos para incluir artículos de decoración del hogar. Tanto Scalpers como Silbon ofrecen ahora accesorios para el hogar en venta online, con la posibilidad de que estos productos estén disponibles también en tiendas físicas.

**Reubicaciones**

Las marcas están reubicando sus tiendas como parte de sus planes estratégicos para mejorar su visibilidad, ampliar su superficie y atraer una mayor afluencia de gente. De este modo persiguen potenciar su relevancia, reforzar su posición en el mercado y ofrecer a los clientes una experiencia más completa y satisfactoria en sus tiendas.

Varias marcas de moda de primera línea acometieron importantes traslados en los últimos 12 meses. En Madrid, los movimientos más notables fueron Nike (que cambió de Gran Vía 38 a 30), Elisabetta Franchi (de Claudio Coello 35 a Serrano 20) y Hawkers (de Fuencarral 10 al 27). En Barcelona, los traslados más significativos fueron Hermes (del Paseo de Gracia 77 a 83 a 79). Por su parte, Silbon se reubicó en dos ciudades diferentes: en Málaga (de la calle Santa Lucía 5 a Sancha de Lara 4) y en Valencia (de Jorge Juan 30 a Sorri 7). Además,

Bimba y Lola cambió su dirección en Sevilla (pasando de O'Donnell 4 a 8).

Otro cambio destacable se produjo en Salamanca, donde Terranova, pasó del número 76 al 12 de la calle Toro, ampliando su espacio de un local de 205 m<sup>2</sup> a otro de 2.088 m<sup>2</sup>.

**Lujo**

Con el continuo aumento del turismo internacional, gracias al levantamiento de las restricciones en los viajes, las perspectivas parecen optimistas para el sector lujo.

Las aperturas de hoteles exclusivos como The Four Seasons, The Madrid Edition y JW Marriott en Madrid, así como el Hotel Intercontinental y el Yurbban Rianklas Boutique Hotel en Barcelona, han impulsado el turismo de gama alta en los CBDs de estas dos ciudades. La mayor afluencia de turistas con gran poder adquisitivo ha alentado a las marcas de lujo a establecerse en el mercado.

La Zona Centro de Madrid ha surgido como una alternativa al exclusivo Barrio de Salamanca, creando un nuevo espacio para las compras

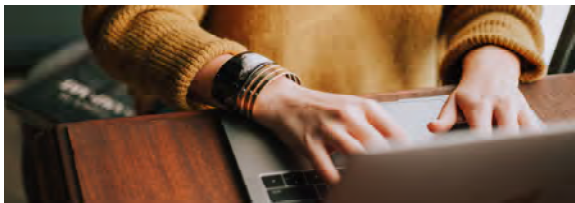
de gama alta. Últimamente, Galería Canalejas ha abierto las puertas a grandes marcas como Hermes, Cartier, Jimmy Choo, Louis Vuitton, Saint Laurent, Valentino, Zegna, Rolex, Omega, Aguzzarini, Dior y Giorgio Armani, a las que pronto se unirán Jil Sander y Stefano Ricci.

Las arterias principales de la calle Serrano en Madrid, y del Paseo de Gracia en Barcelona, han visto aumentar la presencia de marcas de lujo, beneficiándose del crecimiento del sector hotelero y de la afluencia de visitantes extranjeros. En Madrid, Muncher, Vacheron Constantin y Elisabetta Franchi han inaugurado boutiques recientemente, y Bell & Ross lo hará en un futuro próximo. En Barcelona, Rolex y Nathalie Chandler han estrenado nuevos establecimientos, mientras que Loewy y Cartier, tras unas reformas, han relanzado sus locales flagship en el Paseo de Gracia 35 y 82, respectivamente.

El sector lujo también se expande a otros puntos de España. La Joyería Suárez, por ejemplo, ha abierto nuevo local en San Sebastián (calle Libertad 12), mientras que la marca de moda Zimmermann ha elegido Málaga (Puerto Banús, Marbella).







**E-Commerce**

Según datos de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), el mercado online en España registró 52.750 millones de euros durante los nueve primeros meses de 2022, que supone un incremento interanual del 29%. De esta cifra, el 35% correspondió a las categorías relacionadas con las actividades de retail, con un total de 18.333 millones de euros, registrando un crecimiento interanual del 12,9%. Dentro del comercio retail online, los sectores más importantes fueron moda (6,3% del volumen de e-commerce), juego y apuestas (4%), ocio (3,3%), supermercados (5%) y restauración (2,9%).

Tras haberse producido una importante aceleración del negocio online durante el periodo de la pandemia, le ha seguido una pronunciada ralentización de las ventas en el sector del e-commerce, especialmente en retail. Aunque el volumen de facturación sigue aumentando, lo hace ahora a un ritmo más lento, debido a que los consumidores han retomado sus hábitos de compra habituales, y vuelven a salir a la calle para hacer sus compras.

**Otras ciudades**

Al margen de Madrid y Barcelona, varias marcas se expandieron a otras provincias como parte de sus políticas de expansión, reforzando así, las oportunidades de negocio y visibilidad de la marca.

El sector de la moda aún no ha recuperado totalmente los niveles anteriores a la pandemia, pero está mostrando un rápido crecimiento. Dentro del País Vasco, las marcas españolas Héro, Ulanka y Silbon abrieron nuevos locales en Bilbao; mientras que la francesa IKKS y la británica Dr. Martens lo hicieron en San Sebastián. Relativamente cerca, Zaragoza fue la ciudad elegida por Pompoil para expandirse.

Sin embargo, debido a la mayor competencia que hay entre los pure players, las marcas seguirán ofreciendo y mejorando sus servicios online para complementar sus tiendas físicas. De forma paralela, las marcas también tendrán que estar mejorando constantemente sus servicios en las tiendas físicas, para ofrecer una experiencia de compra más agradable, ya que el consumidor ahora puede comprar online fácilmente, con solo pulsar un botón.

En cualquier caso, el e-commerce en España sólo representa el 10% del total de las ventas en retail, siendo las tiendas a pie de calle el modo de compra preferido por los consumidores en España, con una cuota de mercado del 72%, seguido de los Centros Comerciales que suponen el 18% restante del total.

**Nuevos operadores**

En 2022, al menos 16 nuevas marcas entraron en el mercado español (frente a las 7 del año anterior y las 13 de 2020). La mayoría de ellas eligieron Madrid y

Barcelona para establecerse, siendo estas ciudades los destinos predilectos para las marcas internacionales que buscan expandirse en España.

Entre los nuevos operadores se encuentran la marca canadiense de ropa deportiva Lululemon, la marca francesa de moda Paqonnable, la firma australiana de cosméticos Aesop, las marcas francesas de perfumes Van Cleef & Arpels y Adopt, el distribuidor danés de muebles Bolia y la marca alemana de artículos para el hogar

Por último, hay que destacar el creciente atractivo de las principales zonas comerciales de Madrid y Barcelona. En comparación con otros distritos comerciales mundiales, como Nueva York, Londres, París, Milán y Hong Kong, las ciudades españolas son más asequibles, sobre todo en un periodo de alta inflación y de crisis energética.

Del mismo modo, el sector del lujo también se ha expandido a otras ciudades de España. La joyería Suárez ha inaugurado una nueva boutique en San Sebastián, mientras que las marcas premium de moda Zimmermann y Sandro han realizado aperturas en Marbella e Ibiza, respectivamente.

Otros sectores también han ampliado su cartera en varias ciudades del país: la empresa de gifts Albin Affleou en Pamplona, la librería Casa del Libro en Las Palmas de Gran Canaria, la clínica dental Vitaldent en Murcia, y la herbolatería Herbolario Navarro en Valencia.

**Mercado de inversión**

En 2022, la inversión en el sector de high street en España (excluidos los supermercados y las sucursales bancarias) registró algo más de 742 millones de euros, lo que significa un crecimiento interanual del 120%. Se trata de la mayor cifra registrada desde 2019 y la tercera más alta de la serie histórica. Cabe resaltar que esta cifra representa el 36% de la inversión total en el mercado retail (2.063 millones de euros).

En comparación con el año 2021, el incremento de la actividad puede atribuirse a varias operaciones importantes, a destacar: la adquisición que realizó Redevo + Ares de un edificio comercial en Portal del Angel 19-21 por el importe de 180 millones de euros; la compra, por parte de General Real Estate, de un local comercial en Portal del Angel 40 por un total de 93 millones de euros; y la transacción que firmó la Mutuallidad de la Abogacía de un edificio comercial en la calle Preciados 4 por aproximadamente 90,5 millones de euros. Estas tres operaciones representan el 49% de la inversión total en el sector de retail high street (365,5 millones de euros).

Es importante subrayar el papel que han desempeñado los edificios comerciales en el volumen total de transacciones. Además de las operaciones ya mencionadas, firmadas por Redevo + Ares y Mutuallidad de la Abogacía, hubo otros dos edificios comerciales adquiridos por Corpin Capital Real Estate por 48,1 millones de euros. Conjuntamente, los edificios comerciales han contribuido con 318,6 millones de euros, lo que supone un aumento interanual del 298% de las transacciones. Dejando fuera estas operaciones, las cifras siguen superando en un 257% al total del año pasado.

Por regiones, Cataluña ha arrebatado el liderazgo que Madrid tuvo el año pasado, aunque por un margen muy pequeño, con el 39% de Cataluña frente a un 38% de Madrid. Sin embargo, Madrid registró un número de operaciones significativamente superior al de Barcelona, con 24 operaciones frente a 7. Esta disparidad entre el porcentaje de volumen y el número de operaciones se explica por las dos operaciones más importantes que tuvieron lugar en Barcelona. En un lejano tercer puesto se situó el País Vasco, con una sola operación de gran envergadura, llegando al 11%.

En términos de volumen, los inversores institucionales continuaron dominando el mercado de high street en 2022, con un 43% del volumen total, seguidos del capital privado y las compañías de seguros, con el 29% y el 25% de la cuota de mercado, respectivamente. Sin embargo, hay indicios de que esta dinámica está cambiando, debido al aumento de los costes de financiación a los que se enfrentan los inversores institucionales (que se han triplicado desde el año pasado) y a la mayor capacidad que tienen los inversores privados para financiar operaciones inferiores a 10 millones de euros sin recurrir a financiación externa.

Aunque los inversores institucionales firmaron menos operaciones, tan sólo siete, la más voluminosa acumuló el 2,6% del volumen total, mientras que las 22 realizadas por el capital privado fueron en su mayoría adquisiciones de menos de 10 millones de euros. Por su parte, las compañías de seguros solo firmaron dos operaciones, pero, aun así, representaron una cuarta parte del volumen total.

Durante los cinco primeros meses de 2023, el sector de high street registró un volumen de transacciones de casi 69 millones de euros, proveniente principalmente, de inversores privados (29%) y de Socimis (26%), si bien hubo una operación importante de un inversion no identificado que representó el 21%. La gran

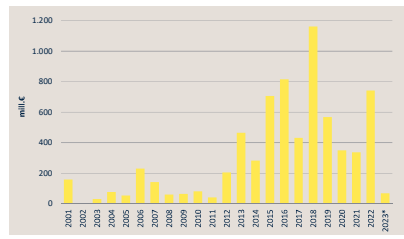
mayoría del volumen total corresponde a inversiones inferiores a 10 millones de euros. Cabe señalar la notable ausencia de inversiones institucionales debido al aumento de los costes de financiación.

Por regiones, Madrid está a la cabeza tanto en número de transacciones con el 48%, como en número de operaciones, que fueron ocho. Le sigue el País Vasco con un volumen del 25% y cinco operaciones, y Galicia se sitúa en tercer lugar, con el 22% y dos operaciones. A día de hoy, en Cataluña sólo se ha firmado una operación (2%).

De las 18 operaciones registradas este año, todas se han llevado a cabo en locales comerciales, con la excepción de un único edificio comercial en Galicia.

En las zonas prime de Madrid y Barcelona, las rentabilidades se sitúan actualmente entre el 3,65% y el 3,25%, mientras que en las zonas prime de otras grandes ciudades la rentabilidad es cercana al 4,45%.

**Evolución del volumen de inversión en el mercado de HS España**



Fuente: Savills Research / \* hasta mayo



## Previsiones

Existen distintas perspectivas para el mercado de retail high street en 2023. Pese a que se prevé un gran crecimiento en muchos sectores, se deberá lidiar, por un lado, con el aumento de la inflación y por otro, con los problemas de la cadena de suministro debido al conflicto actualmente en Ucrania. El posible impacto en el gasto de los consumidores podría hacer que el próximo año sea difícil para el sector high street.

En momentos de inflación, los propietarios e inversores suelen exigir precios de alquiler más altos para mantener sus rentabilidades. Sin embargo, los retailers deben ser prudentes a la hora de subir los precios de sus productos para que estén en línea con las subidas del alquiler, ya que puede dar lugar a que los consumidores busquen alternativas más baratas. En consecuencia, estos operadores se enfrentan a la disyuntiva de absorber ellos mismos el impacto del aumento de precios, o arriesgarse a perder clientes por la competencia.

En el contexto actual del mercado, se espera que varios sectores mantengan su actividad o incluso ganen protagonismo. Entre ellos figuran los supermercados, la restauración, la decoración del hogar, la ropa deportiva y las clínicas sanitarias. Algunos ejemplos son el reciente lanzamiento de tiendas de marcas de decoración del hogar como Kave Home en Madrid y Moblpa en Bilbao, así como los restaurantes Pes Wanda en Málaga y Cristina Oña en San Sebastián. Por otro lado, también tenemos las nuevas tiendas de ropa deportiva

Forum Sport en Bilbao y New Balance en Barcelona, además de las clínicas sanitarias recientemente abiertas como Vitaldent en Madrid y Medical Hair en Barcelona.

En el sector de la restauración, restaurantes, bares y cafeterías seguirán expandiéndose en lugares populares frecuentados tanto por la población local como por los turistas. Zonas como la Plaza Alonso Martínez, las Calles Velázquez e Ibiza en Madrid, así como la Avenida Pau Casals, las Calles Enrique Granados y Santalo en Barcelona se han convertido en áreas populares para los amantes de la buena comida y para comensales ocasionales.

El sector de la restauración no sólo ha demostrado ser rentable, sino que tiene potencial para seguir creciendo en los próximos años. Esta visión positiva ha mejorado la confianza de los inversores en el sector, lo que puede dar lugar a un aumento en la inversión.

Una tendencia a destacar en el sector es la apertura de grandes flagship stores. Tras el éxito de las inauguraciones de Zara en la Plaza de España de Madrid y Colón en Valencia, así como Lefries en la calle Montería en Madrid, el grupo tiene previsto establecerse en dos importantes edificios anteriormente ocupados por El Corte Inglés en Córdoba y Sevilla.

Además, habrá un mayor enfoque digital y tecnológico en las tiendas. Entre los operadores que lideran la incorporación de formatos físicos

y digitales se encuentran Zara (en Don Juan de Austria en Valencia y Plaza de España en Madrid) y el edificio comercial de WOW (en Gran Vía de Madrid). Este último abrirá una segunda megatienda de 6.200 m<sup>2</sup> en Serrano 52, donde antes estaba El Corte Inglés, siguiendo este mismo formato phygital.

Los datos actuales apuntan a que 2023 se caracterizará por la fuerte presencia de inversores privados que no necesitan financiación para inversiones inferiores a 10 millones de euros, considerando los locales comerciales como activos refugio. Además, para estos inversores existe liquidez en el mercado a pesar de la escasez de producto prime. No obstante, se prevé que los inversores institucionales se enfrenten a grandes dificultades debido a las subidas de los tipos de interés, que se han triplicado desde el año pasado. Esta situación se complica aún más por el desequilibrio de expectativas con unos vendedores reacios a bajar los precios de venta y unos inversores poco dispuestos a subir sus ofertas.

Se prevé que las rentabilidades experimenten un discreto aumento del 0,25%. Se trata de una subida mínima en comparación con otros sectores, puesto que en los últimos años ya se han producido ajustes en el sector high street.



### Savills Research

Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

#### Retail

**Luis Espadas**  
Head of Retail  
+34 91 319 13 14  
luis.espadas@savills.es

**David Barragán**  
Director High Street  
+34 91 319 13 14  
david.barragan@savills.es

**Andrés Martín**  
Director High Street  
+34 91 319 13 14  
andres.martin@savills.es

#### Daniel Jiménez

Director High Street  
+34 93 439 54 54  
daniel.jimenez@savills.es

#### Juan Pedro Hernández

Director High Street  
+34 91 319 13 14  
juanpedro.hernandez@savills.es

#### Research

##### Gema de la Fuente

Director  
+34 91 319 13 14  
gema.fuente@savills.es

##### Alicia Corrales

Director  
+34 91 319 13 14  
alicia.corrales@savills.es

##### Joseph Estrellado

Market & Internal Analysis Manager  
+34 91 319 13 14  
joseph.estrellado@savills.es

#### Savills plc

Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión, apostando por crecer en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio. Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.

## Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Paseo de la Castellana, 81 2ª Planta  
28046 Madrid  
+34 913 191 314  
[www.savills.es](http://www.savills.es)



**Confidencial**









# SANV2280\_FINAL Full Report Edif Zara Sevilla (31.12.2023)

Final Audit Report

2024-04-09

Created:	2024-04-09
By:	Ohianna Zobralasaosa (ohiana.zobralasaosa@savills.es)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAIAjBDiVU1DcFV1r5DmAjkkVegPE8r98

## "SANV2280\_FINAL Full Report Edif Zara Sevilla (31.12.2023)" History

-  Document created by Ohianna Zobralasaosa (ohiana.zobralasaosa@savills.es)  
2024-04-09 - 1:54:46 PM GMT
-  Document emailed to Ivan Lopez (ivan.lopez@savills.es) for signature  
2024-04-09 - 1:55:28 PM GMT
-  Document emailed to Andrew Stevens (andrew.stevens@savills.es) for signature  
2024-04-09 - 1:55:28 PM GMT
-  Email viewed by Ivan Lopez (ivan.lopez@savills.es)  
2024-04-09 - 1:57:59 PM GMT
-  Document e-signed by Ivan Lopez (ivan.lopez@savills.es)  
Signature Date: 2024-04-09 - 1:58:18 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Andrew Stevens (andrew.stevens@savills.es)  
2024-04-09 - 2:08:05 PM GMT
-  Document e-signed by Andrew Stevens (andrew.stevens@savills.es)  
Signature Date: 2024-04-09 - 2:08:12 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.  
2024-04-09 - 2:08:12 PM GMT

**Informe y Valoración  
EDIFICIO RESIDENCIAL  
Calle Velázquez, 21  
28001, MADRID**

Diego Vilaró Colaianni  
Director de Operaciones Advisory Services  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.  
Motivo: Visado Digital  
Fecha: 27/03/2023 11:43:49

**Real Estate Advisory Services**

Cliente: INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS III, S.L  
Nº Expediente: 23-001063  
Finalidad: Uso interno  
Fecha: 01 de marzo de 2023

# Índice

Índice.....	2
<b>Alcance del Trabajo.....</b>	<b>4</b>
1. Identificación y Estatus del Valorador.....	5
2. Identificación del Cliente.....	5
3. Finalidad de la Valoración.....	5
4. Identificación del Activo a Valorar.....	5
5. Bases de Valoración.....	5
6. Fecha de Valoración.....	6
7. Alcance de la Investigación.....	6
8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas.....	6
9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación.....	6
10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).....	7
11. Fecha del Informe de Valoración.....	7
<b>Informe Descriptivo.....</b>	<b>8</b>
<b>1. EL ACTIVO.....</b>	<b>9</b>
1.1. Ubicación.....	9
1.2. Descripción.....	10
1.3. Superficies.....	11
1.4. Estado de Conservación.....	12
1.5. Consideraciones Medioambientales.....	12
1.6. Riesgos de inundación, fuego y de sismos.....	13
1.7. Condiciones del terreno.....	13
<b>2. LEGAL.....</b>	<b>14</b>
2.1. Urbanismo.....	14
2.2. Situación Jurídica.....	16
2.3. Situación Arrendaticia.....	18
<b>3. ANÁLISIS DE MERCADO.....</b>	<b>19</b>
3.1. Entorno Económico.....	19
3.4. Mercado Residencial España.....	24
3.4. Mercado Residencial Madrid.....	30
3.5. Mercado Residencial Prime Madrid.....	31
3.6. Operaciones de Inversión de Residencial Prime en Madrid.....	32
<b>Valoración.....</b>	<b>35</b>
<b>4. VALORACIÓN.....</b>	<b>36</b>
4.1. Método de Comparación.....	36



4.2. Consideraciones de Valoración.....	37
4.3. Análisis DAFO.....	39
4.4. Valor de Mercado.....	40
<b>Anexos</b> .....	<b>41</b>
A.1. Planos de localización.....	42
A.2. Fotografías .....	45
A.3. Planos.....	54
A.4. Referencia Catastral.....	64
A.5. Nota simple .....	80
A.6. Principios generales adoptados.....	218

# Alcance del Trabajo



## 1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de actualización de valoración ha sido preparado por Luisa Leirado Uceda Consultor Senior y supervisado por Diego Vilaró Colaiani MRICS, Director de Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración

## 2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS III, S.L.**

## 3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es **Uso Interno**.

## 4. Identificación del Activo a Valorar

De acuerdo con su instrucción, hemos realizado las investigaciones pertinentes con el fin de proporcionarle un informe de valoración de mercado bajo estándares RICS en relación con las fincas registrales descritas en el apartado 2.2 del presente informe, pertenecientes al inmueble ubicado en la Calle Velázquez, 21, 28001 Madrid, con el alcance y supuestos de valoración detallados más adelante en este informe.

## 5. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

### Valor de Mercado

*“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*

## Supuestos

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apartados de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planes, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

Se asume como supuesto de valoración, el inmueble considerando el estado actual (vivienda para reformar), manteniendo el volumen, uso, distribución y edificación existente.

## 6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **1 de marzo de 2023**.

## 7. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la inspección visual interna y externa de los inmuebles y el análisis de la información suministrada. Los inmuebles objeto de valoración ha sido inspeccionado por M<sup>a</sup> del Mar Marín Martínez, técnico competente de Gesvalt, el día 16 de febrero de 2023.

## 8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Para la elaboración de este informe hemos dispuesto de la siguiente Información, que se incluye en el Anexo:

- Referencias catastrales.
- Copia de contrato de arrendamiento en vigor.
- Notas simples
- Planos de planta.
- Cuadro de superficies

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad es completa y correcta para el informe solicitado. Hemos asumido que los datos de todos los asuntos que puedan afectar al valor se han puesto a nuestra disposición y que la información está actualizada. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

## 9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige,

con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere, y las conclusiones se basan en información facilitada por la Compañía y otras fuentes. Asimismo, GESVALT no será responsable ante ningún tercero del contenido de dicho Informe o asesoramiento.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de GESVALT.

#### 10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

#### 11. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 1 de marzo de 2023.

# Informe Descriptivo

## 1. EL ACTIVO

### 1.1. Ubicación

Las fincas objeto de valoración forman parte de un inmueble que se ubica en el número 21 de la Calle Velázquez, esquina con la Calle Jorge Juan. Enclavado en el corazón del distrito de Salamanca, el edificio se encuentra en las primeras manzanas de la calle Velázquez, una de las arterias comerciales más cotizadas de Madrid, donde se suceden tiendas de lujo, restaurantes de moda y el pequeño comercio tradicional de la zona.



Junto a los mejores hoteles y el triángulo del arte, donde encontrar el Museo del Prado, el Centro de Arte Reina Sofía, y el Museo Thyssen. Al lado de la Plaza de Colón, de las calles de Goya, Velázquez y Serrano y a pocos minutos andando de la célebre Puerta de Alcalá y del Parque del Retiro, uno de los mayores pulmones de la ciudad.

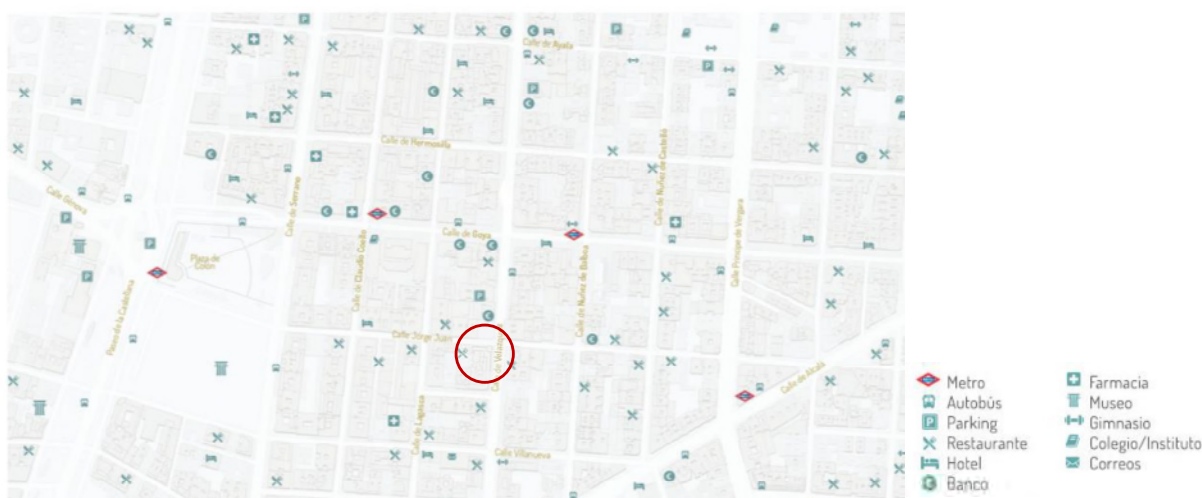
Localizado en una de las calles más demandadas de Madrid, en pleno barrio Salamanca. Un lugar estratégico que lo hace aún más codiciado, conectado con los principales accesos de la ciudad y con una inmejorable combinación de transporte público.

En relación con las comunicaciones del inmueble, existen diversos parkings públicos y privados para poder estacionar los vehículos. 14 líneas de autobuses (1, 5, 9, 14, 19, 21, 27, 29, 45, 51, 52, 53, 74, 150) cuentan con paradas en las inmediaciones del inmueble. En las inmediaciones encontramos 4 líneas de metro. El edificio se encuentra a 6 minutos a pie del Parque del Retiro y a 2 minutos del Paseo de la Castellana.

Las estaciones de tren de Atocha, con trayectos de corta y larga distancia y de AVE, están situadas a 7 minutos aproximadamente en metro de la propiedad.

El aeropuerto de Madrid, Adolfo Suarez Madrid Barajas, está a 12 km y en torno a unos 10 minutos en coche de la propiedad y 30 minutos en transporte público.

En cuanto a servicios, la zona cuenta con una amplia oferta de restauración, hoteles, entidades bancarias y demás negocios completando una atractiva propuesta de servicios y de dotaciones públicas. Todos ellos pueden comprobarse en el siguiente plano:



## 1.2. Descripción

Se valoran un conjunto de fincas registrales, que forman parte de un edificio exclusivo residencial en la Calle Velázquez de Madrid. Construido entre 1904 y 1907 el edificio de Velázquez 21 fue proyectado por el arquitecto José Espelús Anduaga por un encargo de Francisco Sánchez Pleites Marqués de Frómista, con el fin de destinar el piso principal a vivienda y el resto, a alquiler.

Dichas fincas registrales objeto de valoración conforman las plantas destinadas a uso residencial, de la planta 2ª hasta la 6ª.

Esta edificación forma parte del extenso repertorio de edificios que proyectó el arquitecto en Madrid, como la Plaza de Toros de Las Ventas, el Ministerio de la Marina, el cine Ideal, el Teatro de la Zarzuela o el Teatro Reina Victoria.

De estilo ecléctico madrileño, el edificio al estar situado en esquina se encuentra vertebrado por una torre cilíndrica en el chaflán, con una cúpula de casco de estilo francés.

El inmueble dispone de gran y representativo portal en el que se pueden aparcar vehículos, escalera principal con ascensor y escalera de servicio, 6 patios interiores y 6 trasteros en planta sótano y 9 en planta de cubiertas. En esta planta se ubican 2 viviendas con acceso desde la escalera de servicio y

el torreón, elementos que identifica este edificio y que forma la esquina de las calles de Velázquez y Jorge Juan.

La fachada es de ladrillo adornada, con formas vegetales y orgánicas en las ménsulas, cenefas, arcos y capiteles. Es destacable la rejería de los balcones y la cristalera semicircular del segundo piso.

De planta rectangular, el edificio cuenta con fachadas a las calles Velázquez y Jorge Juan, además de patios interiores, que dotan a todas las estancias de abundante luz natural. Ya en su día fue un edificio de gran lujo, que se construyó con ascensor y calefacción central, baños completos, cocinas modernas, materiales de primera calidad y todo tipo de elementos decorativos.

Se distribuye con 2 viviendas por planta, las viviendas izquierdas se ubican en la esquina redondeada.

Sus más de 6.900 m<sup>2</sup> se distribuyen en 6 plantas; locales comerciales en planta baja, semisótano y sótano, en la actualidad también en uso de local la planta primera, todas ellas comunicadas entre sí, viviendas desde la planta segunda a la quinta y un sexto piso, para vivienda del portero, fue añadido en 1961. Cada planta cuenta con dos viviendas, una en cada ala, de 450 m<sup>2</sup> aproximadamente, a excepción de la planta 5 que cuenta con 3 viviendas de menor tamaño.

La estructura es de muros de carga y pórticos metálicos. Protegida por el PGOUM.

### 1.3. Superficies

Las superficies de las fincas registrales objeto de valoración se detallan a continuación:

Planta	Puerta	Registral	Útil Comprob.	Construida Comprob.	CCC Comprob.	Construida Catastral	CCC Catastral	Adoptada
2º	izquierda	380,00	332,32	408,29	432,45	391,00	414,00	432,45
2º	Derecha	380,00	375,07	433,27	458,91	471,00	494,00	458,91
3º	izquierda	380,00	332,32	408,29	432,45	391,00	414,00	432,45
3º	Derecha	380,00	375,07	433,27	458,91	471,00	494,00	458,91
4º	izquierda	380,00	332,32	408,29	432,45	391,00	414,00	432,45
4º	Derecha	380,00	375,07	433,27	458,91	471,00	494,00	458,91
5º	Izquierda	210,00	211,39	259,96	275,34	254,00	267,00	275,34
5º	Centro	190,00	320,63	349,90	370,61	202,00	219,00	370,61
5º	Derecha	320,00	132,36	162,84	172,48	386,00	406,00	172,48
6º	izquierda	73,00	86,01	103,87	110,02	94,00	98,00	110,02
6º	derecha	81,00	97,41	111,14	117,72	120,00	124,00	117,72
Torreón		36,00	46,46	69,01	73,09	18,00	20,00	73,09



Planta	Puerta	Registral	Útil Comprob.	Construida Comprob.	CCC Comprob.	Construida Catastral	CCC Catastral	Adoptada
Trastero	S1	5,75	5,75	6,03	6,39	4,00	4,00	6,39
Trastero	S2	1,11	1,14	1,19	1,27	1,00	1,00	1,27
Trastero	S3	7,50	7,50	7,85	8,34	9,00	9,00	8,34
Trastero	S4	9,00	9,00	9,45	10,01	30,00	30,00	10,01
Trastero	S5	4,50	4,50	4,72	5,00	7,00	7,00	5,00
Trastero	S6	3,80	3,80	3,99	4,23	7,00	7,00	4,23
Trastero	C1	8,00	8,00	8,40	8,90	12,00	12,00	8,90
Trastero	C2	8,00	8,00	8,40	8,90	10,00	-	8,90
Trastero	C3	8,00	8,00	8,40	8,90	10,00	10,00	8,90
Trastero	C4	8,00	8,00	8,40	8,90	10,00	10,00	8,90
Trastero	C5	8,00	8,00	8,40	8,90	12,00	12,00	8,90
Trastero	C6	12,00	12,00	12,60	13,35	8,00	8,00	13,35
Trastero	C7	8,00	8,00	8,40	8,90	11,00	11,00	8,90
Trastero	C8	20,00	20,00	21,00	22,24	12,00	13,00	22,24
Trastero	C9	12,00	12,00	12,60	13,35	11,00	11,00	13,35
<b>Total</b>		<b>3.313,66</b>	<b>3.140,12</b>	<b>3.711,23</b>	<b>3.930,92</b>	<b>3.814,00</b>	<b>4.003,00</b>	<b>3.930,92</b>

Existen discrepancias de superficies entre la información contenida en la documentación registral consultada (notas simples actualizadas), la información contenida en la base de datos del Catastro (Certificado catastral) y la información proveniente de la medición.

En base a la información facilitada por el cliente, se adopta como superficie computable la que resulta de medir las viviendas con fichero de autocad aportado por la propiedad y comprobado por el técnico en la visita con medidas puntuales, y el reparto de comunes adoptado por el mismo técnico. Por lo tanto la superficie adoptada para la valoración es 3.930,92m<sup>2</sup>

#### 1.4. Estado de Conservación

El edificio objeto de valoración es un inmueble de carácter representativo del año 1916 según catastro, de segunda mano que se encuentra para reformar.

No obstante, la inspección a los inmuebles se ha realizado con el único motivo de llevar a cabo la valoración, no hemos recibido instrucciones para realizar un estudio o *due diligence* sobre las condiciones de la estructura del edificio, prueba de instalaciones, o cualquier otro tipo de investigación para determinar si se han utilizado materiales nocivos o contaminantes en la construcción del inmueble.

#### 1.5. Consideraciones Medioambientales

No hemos emprendido ni encargado una evaluación ambiental para establecer si existe contaminación o pueda existir, ni sabemos que tal evaluación haya sido preparada por un asesor especializado con respecto a la propiedad en cuestión y sus alrededores.



### 1.6. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

### 1.7. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

## 2. LEGAL

### 2.1. Urbanismo

#### Observaciones Sobre el Ámbito de las Comprobaciones Urbanísticas

Todas nuestras investigaciones se han llevado a cabo desde un punto de vista informal, en la página web del Ayuntamiento de Madrid. No obstante, cabe señalar que toda esta información que es a título informativo y no tiene carácter vinculante.

#### Planeamiento

Hemos accedido de forma online a la Web del Ayuntamiento de Madrid para obtener información del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) de 1997 que, a fecha de valoración, regula el desarrollo, edificaciones y suelo de la ciudad de Madrid y sus alrededores.

Estas consultas no deben ser consideradas como definitivas o completamente correctas, ya que puede ocurrir que la información no se encuentre totalmente actualizada en esta fuente. Para una consulta oficial habría que asistir al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

De acuerdo con la información obtenida, la edificación pertenece al Ámbito de Gestión: AUC.04.01 y se encuentra regulada por la Norma Zonal 1 Grado 3º, Nivel C lo cual significa que corresponde a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.

#### ÁREA DE REPARTO

- Ámbito de Gestión: AUC.04.01
- Aprov. Tipo: 4,24
- Uso y Tipología: Residencial
- Coeficiente K: 0,99

**ADECUACION AL PLANEAMIENTO:** El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determina las Ordenanzas municipales.

**OSERVACIONES GENERALES:** El edificio actualmente no cumpliría con la ordenanza urbanística actual en cuanto al fondo edificable se refiere.

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, la propiedad posee un Nivel C, lo que indica que como uso cualificado es el residencial. No obstante, como usos complementarios podrían ser:

- Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.

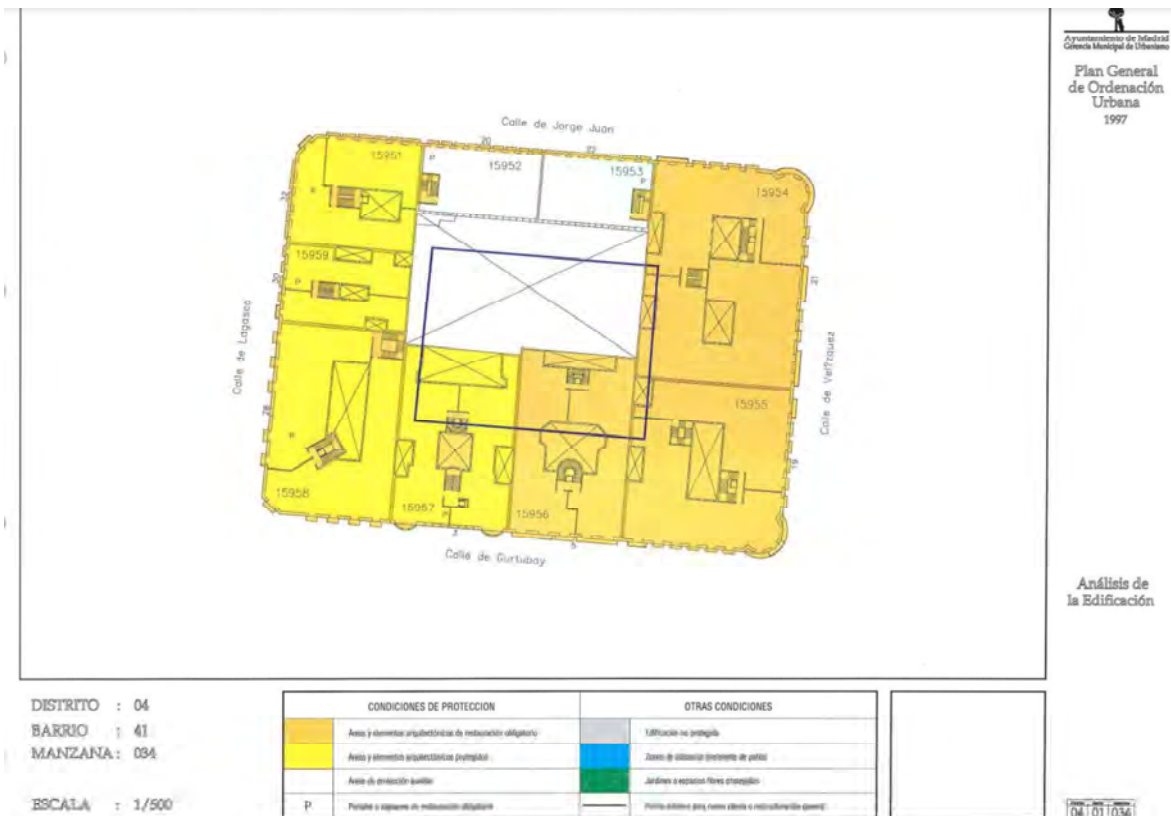
- Terciario:
  - Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.
  - Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.
  - Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.
  - Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:
    - •i) Salas de reunión Tipo I.
    - •ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
    - •iii) Espectáculos Tipo III.
  - Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.
- Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

- Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.
- Hospedaje: En edificio exclusivo,

**Protección**

Según el plano de análisis de la edificación, todo el inmueble se encuentra protegido, donde todas las áreas y elementos de los edificios son de restauración obligatoria. Además, el edificio invade ligeramente el trazado delimitado por la ley de patios pero sería de aplicación única y exclusivamente en proyectos de nueva planta o de reestructuración general.



Se establece una Ocupación Máxima:  $S = 938,27 \text{ m}^2$ , según condiciones de Fondo Máximo Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Como consecuencia la superficie máxima edificable según la Ficha de Condiciones Urbanísticas es de  $5.789,23 \text{ m}^2$ , inferior a la superficie computable edificada actual.

#### CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

- Grado de Protección: Integral
- Centro Histórico (APE.00.01)
- N° de Catálogo: 15954

Asumimos que el inmueble cumple las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Se asume como supuesto de valoración, el inmueble considerando el estado actual (vivienda para reformar), manteniendo el volumen, uso, distribución y edificación existente.

#### Licencias

A los efectos de la valoración hemos asumido que la propiedad cuenta con todas las licencias reglamentarias requeridas en relación con la edificación, uso y actividad y que la propiedad cumple con la normativa urbanística y está libre de cargas e impuestos urbanísticos que puede tener un impacto negativo en su valor.

### 2.2. Situación Jurídica

Han sido proporcionadas las Notas Simples.

La información registral es la siguiente:

Finca (s) Matriz Finca: 3353, Tomo 158, Libro 158, Folio 69, Inscripción 5ª

Idufir: 28088000232702

Registro de la Propiedad nº 1 de MADRID

Propietario: y Quadriga Real Estate S.L. % Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

El desglose de fincas registrales es el siguiente:

Planta		Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/ Sección	IDUFIR
2°	izquierda	3186	3186	7	92234	25°	28088000383930
2°	Derecha	3186	3186	13	92236	25°	28088000136314
3°	izquierda	3186	3186	19	92238	25°	28088000383947
3°	Derecha	3186	3186	25	92240	25°	28088000136345
4°	izquierda	3186	3186	31	92242	25°	28088000136369
4°	Derecha	3186	3186	37	92244	25°	28088000136376
5°	Izquierda	3186	3186	43	92246	25°	28088000136390
5°	Centro	3186	3186	50	92248	25°	28088000136406
5°	Derecha	3186	3186	55	92250	25°	28088000328320
6°	izquierda	3186	3183	61	92252	25°	28088000136420
6°	derecha	3186	3186	67	92254	25°	28088000356163
Torreón		3177	3177	121	92274	23°	28088000136574
Trastero	S1	3177	3177	31	92216	23°	28088000439972
Trastero	S2	3177	3177	37	92218	23°	28088000136185
Trastero	S3	3177	3177	43	92220	23°	28088000411718
Trastero	S4	3177	3177	49	92222	23°	28088000136215
Trastero	S5	3177	3177	55	92224	23°	28088000411725
Trastero	S6	3177	3177	61	92226	23°	28088000383916
Trastero	C1	3177	3177	67	92256	23°	28088000136451
Trastero	C2	3177	3177	73	92258	23°	28088000439996
Trastero	C3	3177	3177	79	92260	23°	28088000136482
Trastero	C4	3177	3177	85	92262	23°	28088000440008
Trastero	C5	3177	3177	91	92264	23°	28088000136505
Trastero	C6	3177	3177	94	92266	23°	28088000411756
Trastero	C7	3177	3177	103	92268	23°	28088000136529
Trastero	C8	3177	3177	109	92270	23°	28088000411763
Trastero	C9	3177	3177	115	92272	23°	28088000136550

A los fines de la valoración, se ha considerado que la propiedad analizada tiene título válido y correcto según se describen anteriormente y están libres de cualquier tipo de carga que pudieran tener un impacto negativo en el valor o en la posible comercialización del inmueble objeto de valoración.

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

### 2.3. Situación Arrendaticia

Se valoran las fincas registrales libres de inquilinos y ocupantes.

### 3. ANÁLISIS DE MERCADO

#### 3.1. Entorno Económico

Podemos observar como la economía en España sigue estando muy influenciada por los altos niveles de inflación, la guerra entre Rusia y Ucrania, las interrupciones en las cadenas de suministro y la subida de tipos de interés. España cierra el año 2022 con un crecimiento del PIB del 5,5% y según las previsiones, se revisa el crecimiento de 2023 pasando a un 1,3%. Se espera un crecimiento prácticamente nulo en el 1T 2023, seguido de avances del 0,5%-0,6% para el resto de los trimestres. La desaceleración con relación a 2022 se percibirá en el consumo privado, la inversión y el comercio exterior. Hay que destacar que hemos estamos viviendo una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80. Ha habido un endurecimiento monetario más rápido y brusco de lo previsto, El Banco Central Europeo (BCE) aumentó de nuevo sus tipos de interés en diciembre 2022 (+0,50%) con el objetivo de frenar la alta inflación en la eurozona y sitúa la tasa ya en un 2,5%, la más elevada desde 2009. La política monetaria se mantendrá restrictiva, esperamos que el BCE siga subiendo sus tipos de interés hasta mediados de año, situando el tipo de depósito en 3,0% en mayo 2023.

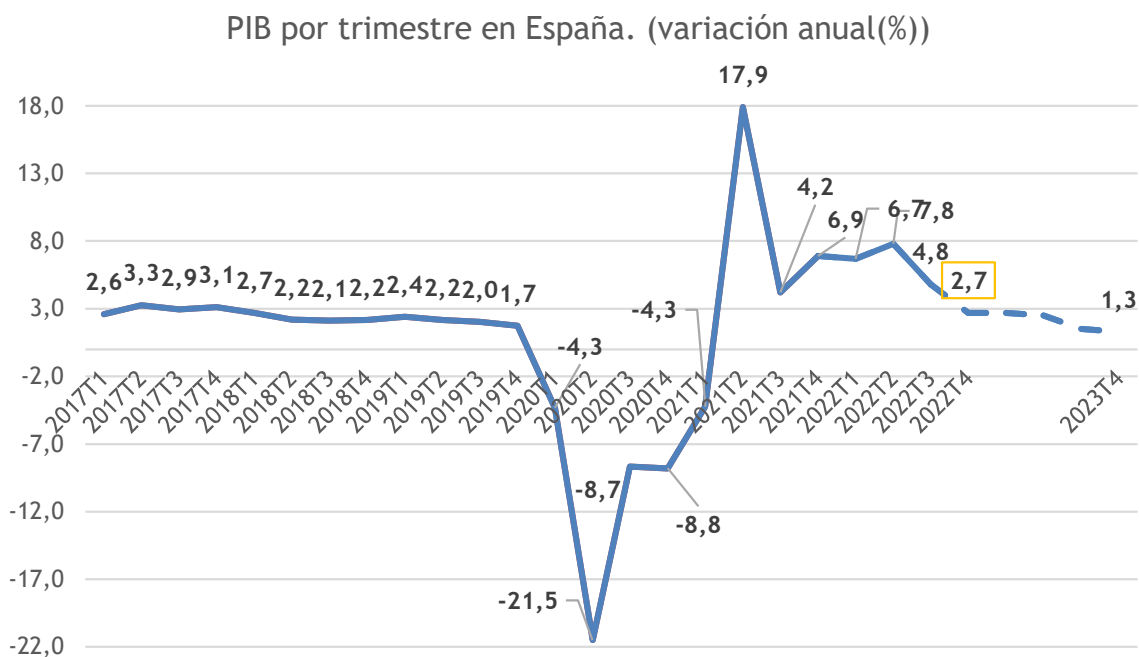
España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro. Las cifras generales:

**Población** (2S 2022): 47,6 millones de habitantes.

**Tasa de desempleo** (4T 2022): 12,87%.

**Renta per cápita**: 27.910 euros, según las últimas cifras publicadas.

El PIB se vio drásticamente afectado por la pandemia de la COVID-19 con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el 4T de 2020, una de las mayores contracciones de Europa, para ir recuperándose a partir del 2T 2021, como se ilustra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) / BdE

Con esta caída en el 4T 2020, el sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo, entre ellos, los hoteles, restauración y ocio. De este modo, la economía española encadenó su segundo crecimiento anual consecutivo. La variación interanual del PIB se sitúa en el 4T 2022, según el avance de los datos publicados por el INE, en el 2,68% frente al 4,77% del trimestre anterior. El PIB español registra una variación del 0,2% en el 4T 2022 respecto al trimestre anterior en términos de volumen, el PIB registra un aumento del 5,5%.

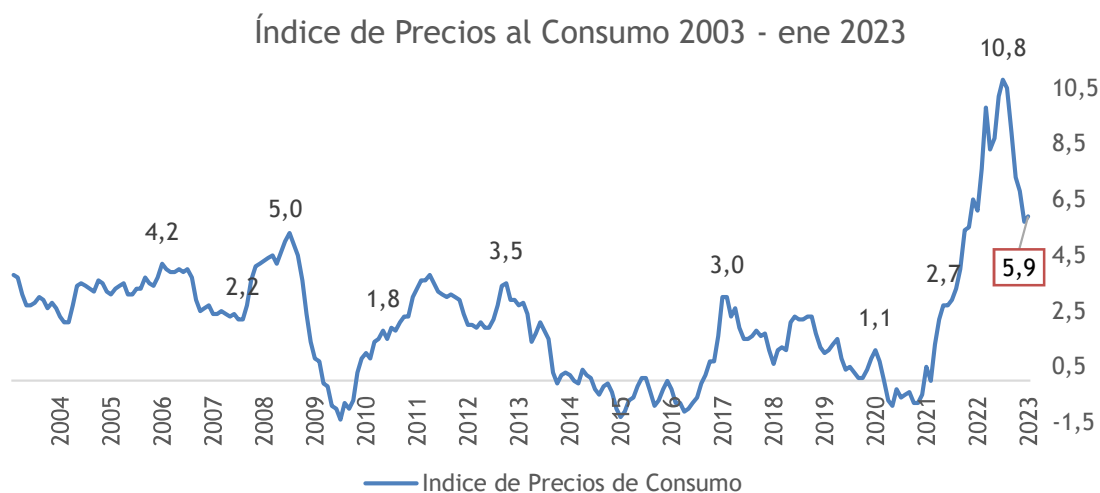
Los datos demuestran que la actividad se ha resentido en la segunda mitad del año 2022. El gasto de los hogares españoles se verá negativamente afectado por la mayor incertidumbre, el incremento de los precios, la desaceleración del empleo y el aumento en los tipos de interés.

La guerra entre Rusia y Ucrania ha tenido un impacto muy negativo en su economía, afectando a España a través de diferentes canales y reduciendo la demanda de bienes y servicios en nuestro país, además, hay que tener en cuenta que las sanciones impuestas por la unión europea afecta a las relaciones comerciales y financieras con Rusia.

A pesar de la incertidumbre en España sobre el contexto macroeconómico, la subida de tipos y bonos, España, siguen en el punto de mira de los inversores tanto nacionales como internacionales. Aunque de cara a 2023 se esperan ajustes en el volumen de inversión del 15-20% respecto a máximos de 2022.

### Índice de Precios de Consumo (IPC)

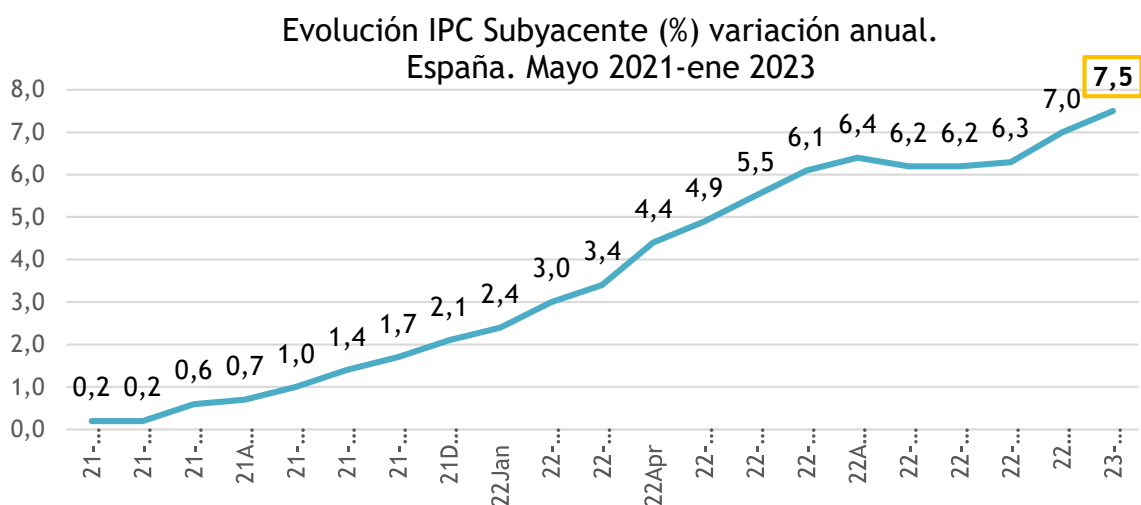
La tasa de variación anual del IPC confirmada del mes de enero de 2023 se sitúa en el 5,9%, revisada del dato adelantado de 5,7%. Este indicador supone un ascenso de dos décimas respecto al mes de diciembre de 2022 dejando atrás tasas por encima del 10% en el año 2022, que fueron las más altas desde 1985. Esto mostraría una atenuación en la tasa de inflación, pero sigue en niveles históricamente altos y consideramos que se mantendrá elevada por un tiempo. En el siguiente gráfico podemos observar como a pesar de las últimas bajadas, seguimos en picos históricos:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)



Los grupos que destacan por su influencia en el aumento de la tasa anual son: Vestido y Calzados, con una tasa 3,6%, casi dos puntos superiores a la registrada el mes anterior, descendiendo los precios menos que en enero de 2022; transporte, sitúa la tasa en 5,6%, más de dos puntos superior al mes anterior; Comunicaciones, cuya tasa se sitúa en 2,3%, más de cuatro puntos por encima del mes anterior. Por otra parte, los grupos con influencia negativa destacan: Vivienda, con una tasa de -8,4%, que disminuye su variación casi cuatro puntos, destacando la bajada de electricidad mayor que el año pasado; Ocio y cultura, cuya variación anual del 2,5%, con más de un punto por debajo de la registrada en diciembre de 2022. La inflación ha sido tan elevada durante el año 2022 que se ha convertido en una de las principales amenazas para la recuperación de la economía española a pesar de estar por debajo del IPC interanual de la eurozona que se situó en enero en el 8,5%.

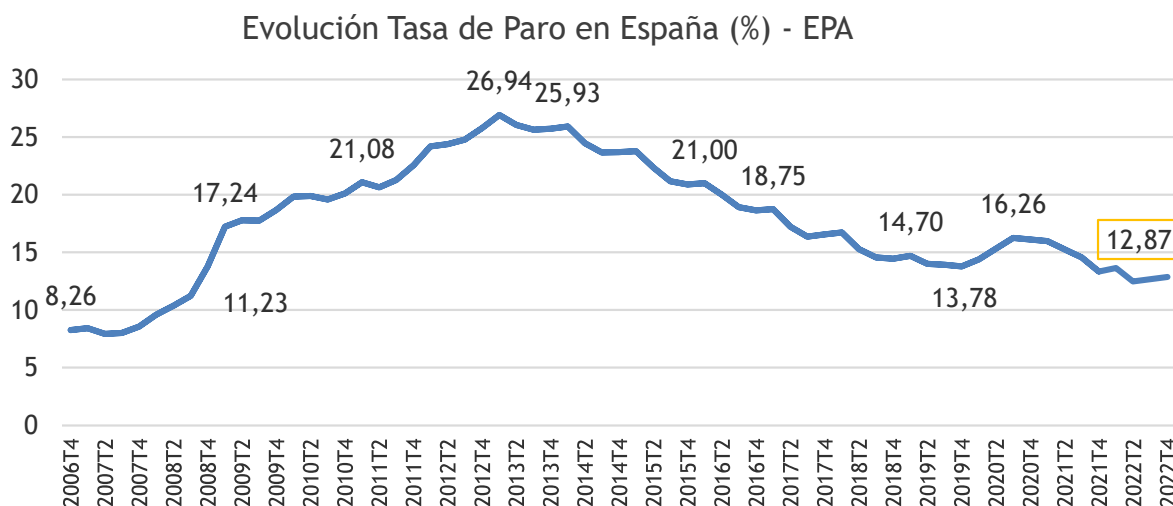


*Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)*

La tasa anual del indicador de la inflación subyacente de enero 2023 aumenta cinco décimas y la sitúa en el 7,5%, cuando en el mes de diciembre 2022 estaba en 7%, la más alta desde 1992 y sitúa su diferencia con el IPC general en más de un punto y medio.

## Empleo

La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 12,87% a finales del 4T de 2022 lo que supone un crecimiento de la tasa del 0,20% respecto al trimestre anterior. El número de ocupados disminuye en 81.900 personas en el 4T de 2022 respecto al trimestre anterior (un -0,40%) y se sitúa en 20.463.900. En términos desestacionalizados la variación trimestral es del -0,01%. El empleo ha crecido en 278.900 personas (un 1,38%) en los 12 últimos meses. En los últimos 12 meses el empleo se ha incrementado en 228.200 personas en el sector privado y 50,700 en el público. Los asalariados que tienen contrato indefinido se incrementan en 366.100, mientras que los de contrato temporal se reducen en 397.800. En variación anual, el número de asalariados crece en 397.300 (el empleo indefinido aumenta en 1.591.100 personas y el temporal disminuye en 1.193.800). El número de trabajadores por cuenta propia baja en 34.700 este trimestre y sube en 111.200 en los 12 últimos meses. La ocupación aumenta en este trimestre en la agricultura en 24.200 y baja en servicios 70.100, en la construcción 28.000 y en la industria 8.000.



*Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)*

## Vivienda

El acceso a la vivienda en España se ha endurecido en los últimos meses a causa de las subidas de los precios y de los tipos de interés. No solo la cuota mensual de la hipoteca es el principal problema, sino las barreras que deben superar las familias para acceder a esa financiación.

A cierre del 4T de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantiene la senda de crecimiento y acumula 7 trimestres consecutivos con incrementos interanuales por encima del 3%. En estos pasados tres meses, a raíz de nuestras tasaciones, el incremento interanual ha sido del +3,3%; arrojando un unitario de venta de 1.507 €/m<sup>2</sup>. Consideramos que este incremento es respuesta al efecto contrario que han provocado las subidas de tipos de interés, ya que han podido acelerar en algunos casos la decisión de compra ante la posibilidad de futuros incrementos. Aun así, estimamos que habrá una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del 2023. Baleares sigue siendo la comunidad autónoma que lidera el ranking de precios con un promedio de 2.611€/m<sup>2</sup> por encima de Madrid con 2.412€/m<sup>2</sup>.

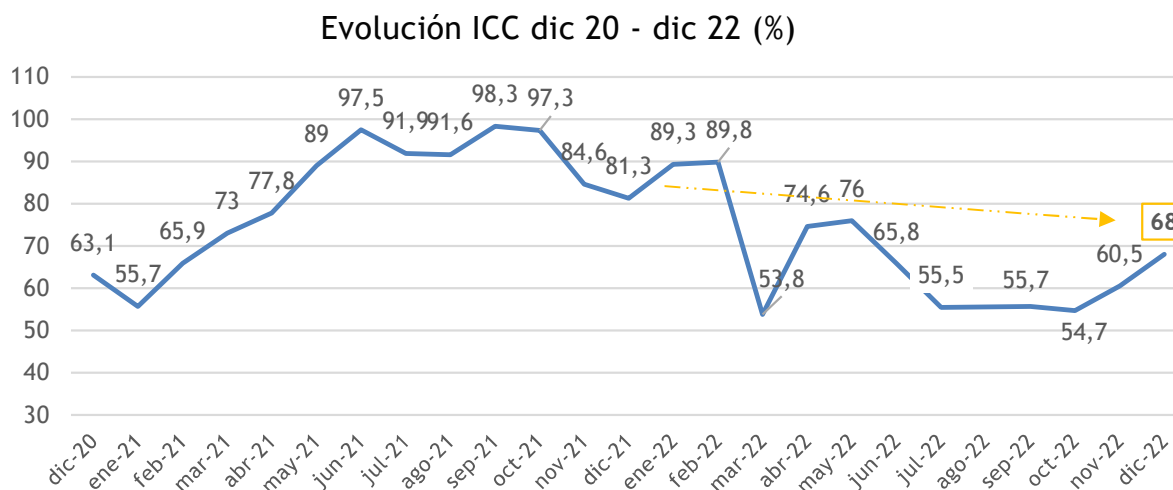
Sigue quedando patente la fortaleza del sector inmobiliario, a pesar de notar contracciones en este último trimestre de los indicadores fundamentales que marcan el comportamiento del mercado inmobiliario. Durante 2022 se han registrado un total de 108.908 visados de obra nueva, un incremento interanual del 1% pero un -11% respecto a diciembre de 2021.

A cierre de 2022 se han registrado un total de 649.494 unidades, un 15% más respecto al acumulado del año 2021, pero en el mes de diciembre se ha registrado un 10% menos que en diciembre de 2021, rompiendo así los 21 meses consecutivos en aumento desde el final de la pandemia. El comprador extranjero representa el 20% del total. Se han constituido un total de 463.614 hipotecas, signos todavía positivos ya que se encuentran por debajo del número de compraventas.

En diciembre 2022, el Euribor mensual en España se situó en el 3,018%, es decir, 0,19 puntos más que el mes anterior, cuando se situó en el 2,828% y que supone una variación anual de +3,52pts.

## Indicador Mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de diciembre de 2022, la evolución interanual es negativa, el ICC ha disminuido respecto al mismo mes en el año 2021, pero no ha sido así respecto al trimestre y mes anterior que la evolución ha sido moderadamente superior.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Si en diciembre del año pasado llegaba a 81,3 pts., este diciembre 2022 ha disminuido hasta los 68,0 pts., es decir, ha disminuido desde mismo periodo de 2021 un total de 13,3 pts. La disminución de estos índices en términos relativos es mayor, el ICC sube 12,5%. En términos porcentuales el ICC decrece 16,4% respecto a diciembre 2021. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 pts. en el índice de julio de 2012.

## Medidas Gubernamentales

El Consejo de Ministros ha aprobado diversas medidas en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales, entre las que destacan:

Una de las principales novedades este año es la revalorización de las pensiones en un 8,5%, de acuerdo con la inflación media mensual de noviembre de 2021 a 2022, y el aumento del 15% de las pensiones no contributivas.

Desde el 1 de enero y durante los próximos seis meses se prorrogan las condiciones de los contratos de arrendamiento de viviendas en su renovación para evitar subidas abusivas. Esto supone una congelación de facto del precio durante seis meses para los inquilinos a los que se les acabe el contrato antes de junio de 2023. A la congelación por seis meses se añade la extensión hasta el 31 de diciembre de 2023 del límite del 2% a la actualización anual del alquiler.

Además de otras medidas como la supresión del IVA para los alimentos de primera necesidad, Ayudas directas a los agricultores y rebajas del 30 % del transporte público urbano e interurbano en los territorios donde el Gobierno autonómico y municipal lo complementen hasta el 50 %. Se termina el descuento generalizado de 20 céntimos en las gasolinas, que sólo será para los sectores más afectados.

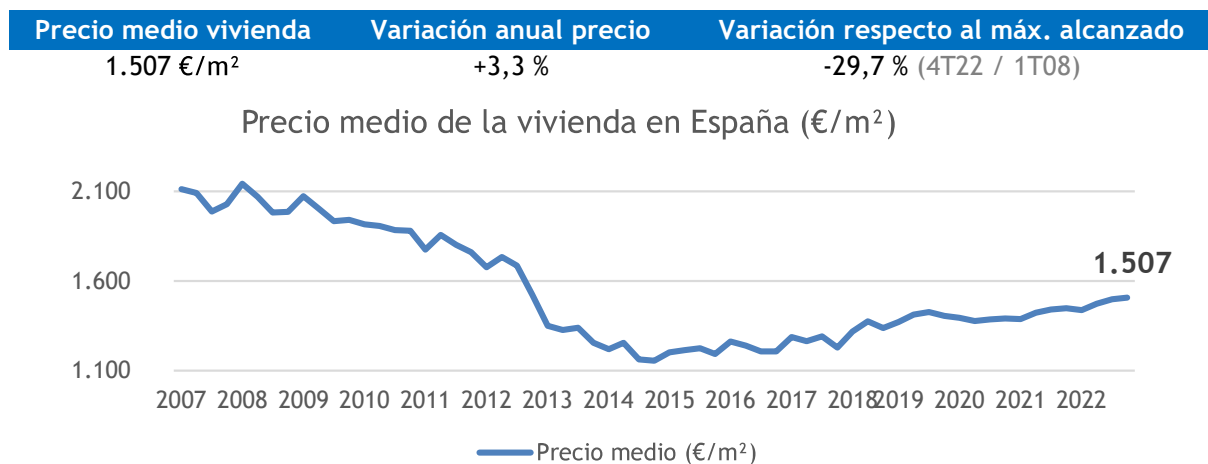
### 3.4. Mercado Residencial España

#### Evolución del mercado residencial 4T 2022

El acceso a la vivienda en España se volverá más difícil en los próximos meses debido a la subida de los precios y de los tipos de interés. No sólo la cuota mensual de la hipoteca es el principal problema, sino también las barreras que deben superar las familias para acceder a la financiación.

Cerrando el cuarto trimestre de 2022, el precio de la vivienda en España ha seguido creciendo y suma ya siete trimestres consecutivos registrando subidas, aunque en menor medida en este último trimestre. En estos tres meses, a raíz de nuestras tasaciones, el incremento interanual ha sido del 3,3%, con un precio de venta unitario de 1.507 euros/m<sup>2</sup>. Por lo que el mercado residencial, ha evolucionado positivamente a cierre de 2022. Consideramos que este incremento es respuesta al efecto contrario que han provocado las subidas de tipos de interés, ya que han podido acelerar en algunos casos la decisión de compra ante la posibilidad de futuros incrementos. Aun así, estimamos que habrá una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del 2023.

Desde los valores máximos alcanzados en 2008, el valor de los pisos en el país, se han depreciado un -29,7 %. A continuación, podemos observar una gráfica de la evolución de los precios medios de vivienda en España desde el año 2007 hasta el 3T 2022.



Fuente: Elaboración propia

Durante los nueve primeros meses de este año, sigue quedando patente la fortaleza del sector inmobiliario, a pesar de notar contracciones en este último trimestre de los indicadores fundamentales que marcan el comportamiento del mercado inmobiliario. Durante este periodo los visados de dirección de obra se han contraído levemente en un 0,9%, mientras que los certificados finales de obra han sido más acusados con un -3,7%, datos inferiores al trimestre anterior. Las comunidades en las que más certificaciones se han realizado han sido Madrid (19,1%), Andalucía (16,9%) y Cataluña (15,0%); En lo referente a visados de dirección de obra, Andalucía se sitúa en cabeza con 19,8% seguido por Madrid (19,5%) y Cataluña (14,7%). El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), calculado por Registradores, presenta una variación interanual del +6,8%,

manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice. El número de visados de dirección de obra nueva durante los nueve primeros meses de 2022 alcanzó las 78.114 unidades, lo que supone una ligera contracción del 0,9% respecto al mismo periodo del año anterior y las certificaciones de obra ha alcanzado el total de 65.577 (-3,7% interanual).

Ante un escenario tan cambiante como el que hemos vivido durante el último año, los datos sobre las condiciones de financiación se han mantenido relativamente estables. El plazo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en 24,3 años, cifra similar a la registrada en los trimestres anteriores. Durante el segundo trimestre del año se ha visto reducido ligeramente el Loan to Value y en mayor medida el porcentaje de préstamos concedidos que superan el 80% del valor del inmueble, aumentaron ligeramente a 0,3% y 2,3% respectivamente. La ratio de préstamos dudosos ha disminuido un 12,5% interanual, situándose en 2,72. En la estimación del año 2021 del parque de viviendas nacional aumentó en casi 95.000 unidades lo que supone un incremento del 0,36% respecto a 2020, Siendo Navarra el que más incremento registró seguido de Madrid y de Baleares.



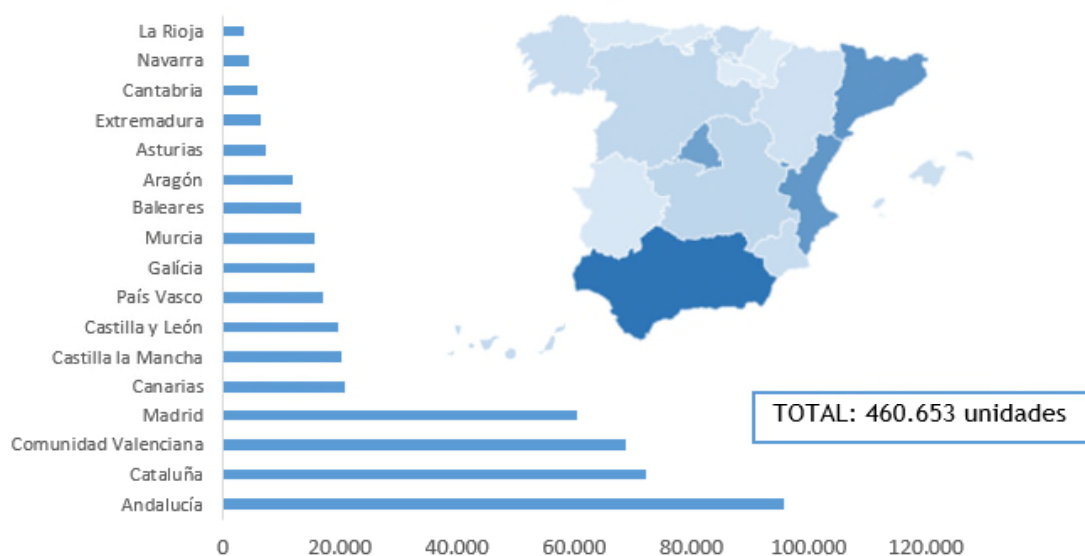
Ya en el mes de abril de 2022 el Euribor aumentó 0,250 puntos respecto al mes anterior y posicionó en una cifra positiva por primera vez desde 2016. Mucho mayor fue el incremento durante el mes de junio donde el promedio se situó en 0,565pts. Estos incrementos se han mantenido estables en el mes de octubre que cierra con incremento acusado de +0,396pts, lo que significa una variación acumulada anual de +3,106pts. Incrementos que afectaran de manera negativa al número de compraventas durante los próximos meses principalmente debido al incremento del precio del dinero y de las hipotecas en el próximo ejercicio.

Según los últimos datos publicados, correspondientes al cierre del 1S 2022, el esfuerzo teórico necesario por las familias para adquirir una vivienda aumentó siete décimas respecto al trimestre anterior, situándose en el 33,6%, lo que supone llegar casi al umbral del 35%. La pérdida de poder adquisitivo ha provocado que, en un año y a nivel nacional, se aumente en cinco décimas el número de años de salario que necesitaría dedicar una familiar de renta media para poder adquirir una vivienda también de tipo medio, siendo esta cifra de 8,2 años.

El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta exclusivamente la construcción y actividades inmobiliarias y los 11 primeros meses de 2022 respecto a 2021, ha sufrido un incremento del 6,00% frente al trimestre anterior, situando al sector muy por encima de la media. Comparando exclusivamente los meses de noviembre de ambos años, la tendencia es creciente y ha sido del +8,73%, siendo superior el decrecimiento en la construcción con un -8,75% y respecto a las actividades inmobiliarias con un +8,11%.

### Compraventa de viviendas en España

El número de compraventas de viviendas durante los nueve primeros meses de 2022 ha alcanzado la cifra de **460.653 unidades**, según el INE. En términos interanuales frente al mismo periodo de 2021, nos encontramos un incremento del 9,3%, confirmando la senda de crecimiento de los trimestres anteriores, aunque a un ritmo más lento. El mes de mayo ha presentado la mejor cifra, con un incremento del 17,5% respecto al mismo mes del año pasado. Más abajo en la tabla se detalla el porcentaje de participación de cada comunidad autónoma sobre el total de compraventas realizadas, con Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y C. de Madrid absorbiendo casi el 65% del total de compraventas. Valencia ha superado a Madrid en el número de compraventas. A continuación, mostramos un gráfico con el acumulado de las compraventas realizadas hasta el 3T 2022 a nivel nacional por comunidad autónoma:



Comunidad Autónoma	Nº de compraventas	% del total	Comunidad Autónoma	Nº de compraventas	% del total
Andalucía	95.816	20,80%	Murcia	15.662	3,40%
Cataluña	72.323	15,70%	Baleares	13.359	2,90%
Comunidad Valenciana	68.637	14,90%	Aragón	11.977	2,60%
Madrid	60.346	13,10%	Asturias	7.370	1,60%
Canarias	20.729	4,50%	Extremadura	6.449	1,40%
Castilla la Mancha	20.269	4,40%	Cantabria	5.988	1,30%
Castilla y León	19.808	4,30%	Navarra	4.607	1,00%
País Vasco	17.044	3,70%	La Rioja	3.685	0,80%
Galicia	15.662	3,40%			

*Fuente: INE*

Desde enero hasta septiembre de 2022, las comunidades autónomas con mayor crecimiento en el volumen de compraventa de viviendas fueron, Islas Canarias, con un incremento del 35,8% respecto al mismo periodo de 2021; seguida por las Islas Baleares, que crece un 34,4%; y de la C. Valenciana, con un aumento del 17,7%. Las comunidades que presentan una contracción en el volumen de compraventas respecto al mismo periodo del año pasado son Navarra (-13,8%), Extremadura (-5,7%) y la comunidad de Madrid (-2,6%).

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2022 se han incrementado levemente hasta el 19,5%, desde el 19% del trimestre anterior. Las comunidades con mayor porcentaje de transacciones realizadas por extranjeros durante este trimestre fueron Baleares con un 41,4%, seguidas de la C. valenciana y Canarias, con un 37,6% y un 35,8% respectivamente. En términos absolutos, el incremento en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el segundo trimestre frente al mismo período de 2021 asciende al 22,9%.

### Precios residenciales en España

Manteniendo los crecimientos observados desde el 2T 2021, vemos como dieciséis Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presenta las Islas Baleares (+8,1%), Navarra (+6,0%) y Madrid (+5,2%), también destacar con incrementos de +3,0% en C. Valenciana y las Islas Canarias. La única Comunidad que presenta contracción en los precios es Extremadura con un -1,4%.

El ranking de precios por comunidad autónoma en el cuarto trimestre de 2022 continúa sin cambios. Baleares sigue siendo la comunidad con los precios más elevados, con cifras de 2.611 €/m<sup>2</sup>. La segunda posición la ocupa Madrid, con 2.412 €/m<sup>2</sup>; seguida por País Vasco, que se sitúa este trimestre en un valor de 2.309 €/m<sup>2</sup>. Por otro lado, la parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 844 €/m<sup>2</sup>, seguida por Castilla La Mancha con 877 €/m<sup>2</sup>, siendo las únicas comunidades con valores por debajo de 1.000€/m<sup>2</sup>.

A nivel provincial, destacan los incrementos de Málaga (+11,2%), Alicante (+9,3%) y Baleares (+8,1%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Cáceres (-4,0%), Lérida (-3,7%), Jaén (-3,2%) y Zamora (-2,4%). 17 provincias no superan los 1.000€/m<sup>2</sup>. Guipúzcoa, Islas Baleares, Madrid, Vizcaya y Málaga mantienen valores superiores a los 2.000€/m<sup>2</sup>.

En términos generales, los precios del alquiler se han comportado de forma positiva y sea habido un aumento generalizado en los precios de las rentas estos últimos meses. Barcelona (18,21 €/m<sup>2</sup>/mes) vuelve a encabezar el ranking en cuanto a los precios de alquiler más elevados y con Madrid en segundo lugar (15,61 €/m<sup>2</sup>/mes) Las únicas provincias que fijan su promedio unitario por debajo de los 5€/m<sup>2</sup>/mes son Jaén (4,81€/m<sup>2</sup>/mes) y Cuenca (4,90€/m<sup>2</sup>/mes).

Durante el tercer trimestre de 2022 los mayores incrementos en los precios de los alquileres interanuales provinciales se dieron en Jaén (+12,3%), Málaga (+12,0%), Cádiz (+8,5%), Barcelona (+8,4%) y Baleares (+8,2%). Por el contrario, las únicas contracciones se observaron en Cáceres (-4%),



Lérida (-3,7%), Jaén (-3,2%) y Zamora (-2,4%). Si nos referimos exclusivamente a las capitales de provincias en venta, San Sebastián lidera el ranking y se sitúa en 4.228€/m<sup>2</sup>, le sigue Barcelona con 3.444€/m<sup>2</sup> y Madrid con 3.245€/m<sup>2</sup>. Estos mismos municipios son los únicos que registran precios de alquiler unitarios por encima de los 15€/m<sup>2</sup>/mes.

## Hipotecas

El número total de hipotecas contratadas de viviendas durante los nueve primeros meses del año 2022 ascendió a **353.213 hipotecas**, lo que supone un incremento del 13,2% respecto a las registradas en el mismo periodo de 2021. Seguimos observando, que el volumen de compraventas sigue superando el volumen de hipotecas; consideramos que, al menos por el momento, mantienen una relación favorable.

En el siguiente gráfico, podemos observar la evolución desde el año 2007 hasta 3T 2022 (acumulados) de las compraventas vs hipotecas constituidas en España:



Hipotecas constituidas por comunidad autónoma hasta el mes de septiembre de 2022:

Comunidad autónoma	% del total	Comunidad autónoma	% del total
Andalucía	19,30%	Murcia	2,90%
Comunidad de Madrid	17,50%	Aragón	2,70%
Cataluña	17,40%	Baleares	2,40%
Comunidad Valenciana	11,40%	Asturias	1,70%
País Vasco	5,00%	Extremadura	1,70%
Castilla y León	4,00%	Cantabria	1,20%
Castilla y La Mancha	4,00%	Navarra	1,10%
Galicia	3,40%	La Rioja	0,70%
Canarias	3,30%		

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)



Si analizamos la estadística por comunidades, observamos que las comunidades en las que más hipotecas se han constituido han sido Andalucía (19,3%), Comunidad de Madrid (17,5%) y Cataluña (17,4%). En la parte inferior del ranking, encontramos las comunidades con menor volumen de hipotecas constituidas que han sido La Rioja, Navarra y Cantabria.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

De las 17 comunidades autónomas, tan sólo en Navarra (-3,8%), el número de hipotecas constituidas ha disminuido comparando el dato acumulado de los primeros nueve meses de 2022 frente al mismo periodo de 2021. Los mayores incrementos los observamos en La Rioja (+54,1%), la Islas Baleares (+28,9%) y las Islas Canarias (+22,9%). A continuación, mostramos una tabla detallando las variaciones experimentadas por cada comunidad autónoma.

Comunidad autónoma	% Variación	Comunidad autónoma	% Variación
La Rioja	54,1%	C. Valenciana	13,3%
Baleares	28,9%	Asturias	11,8%
Canarias	22,9%	Andalucía	10,7%
Cataluña	18,9%	Murcia	8,9%
Aragón	15,8%	Madrid	8,7%
C. la Mancha	14,7%	Cantabria	3,0%
País Vasco	14,6%	Extremadura	2,9%
C. y león	14,3%	Navarra	-3,8%
Galicia	13,6%		

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

En diciembre el Euribor mensual en España se situó en el 3,018%, es decir, 0,19 puntos más que el mes anterior, cuando se situó en el 2,828% y que supone una variación anual de +3,52pts. Como hemos mencionado anteriormente, estas subidas afectarán al encarecimiento del dinero y de las hipotecas, lo que puede repercutir negativamente en el volumen de compraventas durante los próximos trimestres de 2023. Este índice supone que una hipoteca media, que en España es de 120.000 euros a 20 años, que se revise en octubre pagará 191,4 euros más en su cuota mensual y 2.297 euros más anualmente. El Euribor es el índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España.

### 3.4. Mercado Residencial Madrid

La demanda de vivienda en el año 2022 ha continuado con fuerza. Este primer semestre ha sido el mejor de toda la serie histórica desde el año 2007. Se transaccionaron casi 48.300 viviendas, mejorando en un 6,7% las cifras del mismo periodo del año anterior. Sin embargo, el mercado de obra nueva ha visto reducido su demanda en casi un -20% con tan solo 5.633 viviendas. Las transacciones de vivienda nueva alcanzaron una cuota de mercado de 11,7%, por debajo que el año pasado (15,5%).

La constitución de hipotecas en el primer semestre de 2022 ha mejorado sustancialmente respecto al mismo periodo del año anterior. Se ha pasado de 35.890 hipotecas registradas en el primer semestre del año 2021 a 40.939 en 2022. Esto representa un crecimiento del 14,1%.

En el primer semestre del año 2022, la actividad promotora ha continuado con fuerza y ha mantenido la inercia del año anterior. Se visaron 10.170 uds (+26%), se iniciaron 8.560 uds (-11%) y se entregaron 7.134 uds (-8,2%). El retroceso del número de viviendas iniciadas se debe a las incertidumbres en los costes de construcción durante el Q2, y el retroceso de las viviendas entregadas se debe a que la actividad en el año 2020 se redujo como consecuencia de la pandemia. El ratio de viviendas iniciadas versus a las visadas fue del 84,2%. La absorción no ha tenido un buen comportamiento registrando un 70,6% en el primer semestre debido principalmente a la caída de la demanda.

Para el tercer trimestre se espera que la inercia del primer semestre continúe, sin embargo para el cuarto trimestre el panorama no parece ser tan bueno y esperamos una importante contracción en todas las variables del mercado residencial como consecuencia del fuerte incremento de los costes financieros y el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito. Para el conjunto del año 2022 estimamos que las transacciones totales se cerrarán en torno a 86.900 operaciones de viviendas, ligeramente por debajo de la cifra del año anterior, y en el mercado de obra nueva se alcanzarán las 11.200 viviendas, un retroceso del -20% respecto al 2021. Las hipotecas alcanzarán las 72.100 unidades, igualando las registradas del año 2021.

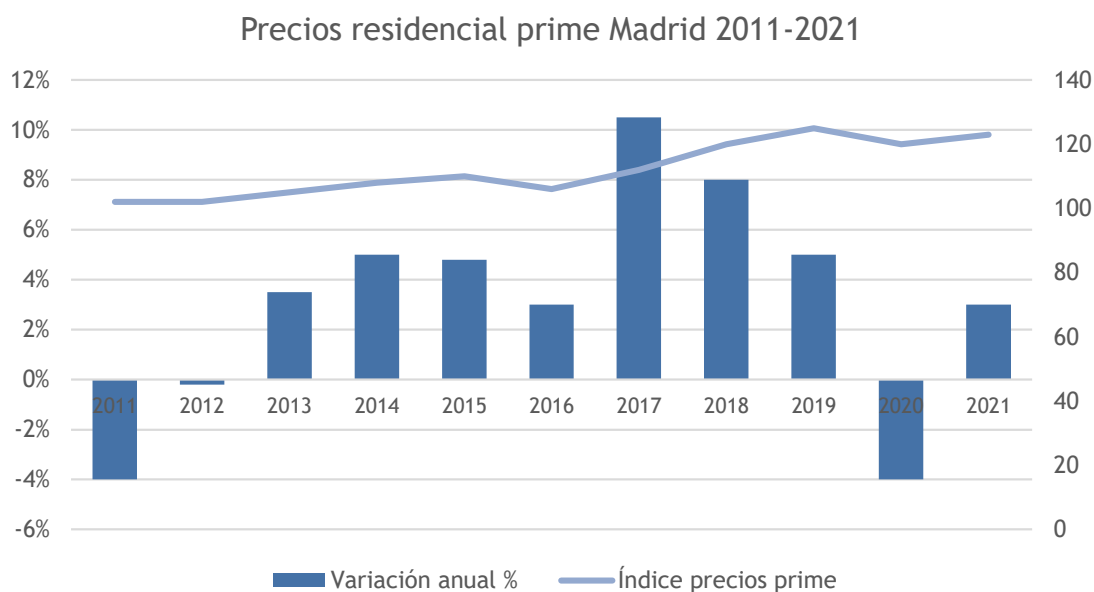
Por último los visados, viviendas iniciadas y viviendas terminadas estimamos que caerán un -2%, -25% y -18% a final de año respecto del año anterior.

### 3.5. Mercado Residencial Prime Madrid

España es uno de los países del mundo que más atrae a las grandes fortunas y se consolida como uno de los principales territorios en cuanto a número de residentes con grandes patrimonios. Buena parte de ese atractivo se debe a su capital: Madrid. El territorio español cuenta con un total de 11.685 residentes con grandes patrimonios. Esto supone un incremento del 12% con respecto al 2020. Madrid cuenta con 2.903 residentes con grandes fortunas, a fecha T4 2021. Estas cifras demuestran que España y Madrid son uno de los principales destinos para los ricos a nivel global.

El mercado inmobiliario residencial de lujo en Madrid incrementó sus precios en un 3% en 2021, lo que refleja que, a pesar de las restricciones aún existentes el pasado año y que limitaron la entrada de potenciales inversores extranjeros, los grandes patrimonios no perdieron de vista las excelentes oportunidades que se encuentran en la capital española.

Los precios residenciales primen se han incrementado en un 45,5% durante la última década hasta 2021. Las previsiones señalan que se incrementarán en un 6% a cierre de 2022.

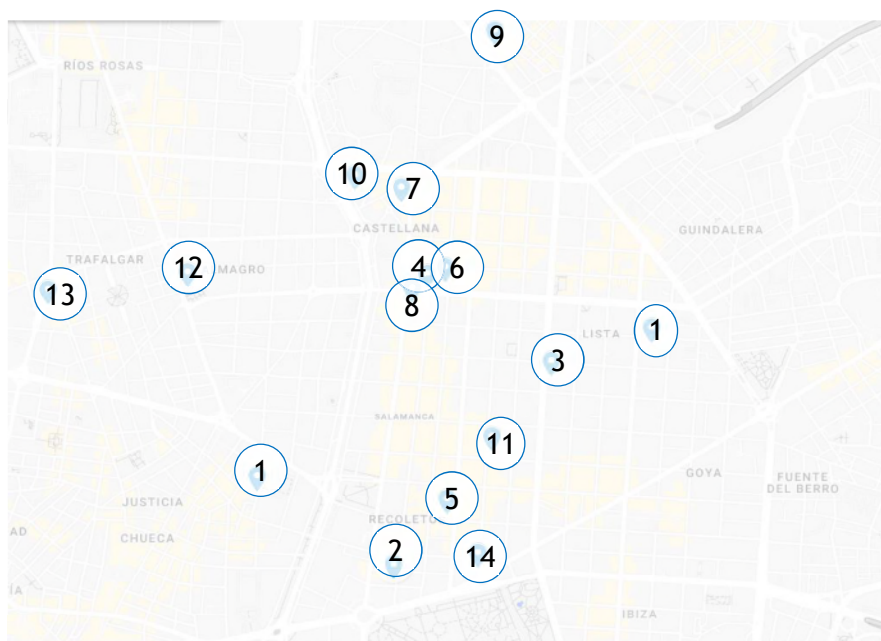


### 3.6. Operaciones de Inversión de Residencial Prime en Madrid

La siguiente tabla resume las principales promociones de lujo que han tenido lugar en los últimos meses en Madrid:

Referencia	Dirección	Promotor	Precio Medio
1	General Castaños, 3	Mabel	17.500
2	Claudio Coello, 11	Abilia	15.500
3	Marqués de Salamanca, 11	Terralpa	15.300
4	Claudio Coello, 121	Alconsa	12.000
5	Velazquez, 23	Alibuildng	14.122
6	Lagasca, 99	LAR	11.500
7	General Oraá, 9	Sari	13.000
8	Serrano, 92	Privado	13.000
9	Antonio Pérez, 25	Shaftesbury	13.000
10	Castellana, 62	Pictet	9.016
11	Calle de Núñez de Balboa, 38, 28001 Madrid	Pictet Blason	16.000
12	Santa Engracia, 42	Rockstone	8.000
13	San Bernardo, 126	Pictet	9.000
14	Núñez de Balboa, 3	Terralpa	16.000
15	Padilla, 66	Be Grand	12.000

#### Plano de ubicación



Ref. 1: Adquisición por parte de Mabel, un edificio para reformarlo y obtener 11 viviendas. Proyecto realizado por Rafael Robledo. Spa, gimnasio, 2 plazas de aparcamiento por vivienda, consejería y servicio vigilancia y seguridad 24 horas durante los 365 días del año.

Ref. 2: Compra por parte de Abilia. Un proyecto realizado con la colaboración de los despachos de arquitectura B/SV Arquitectos y Bernardi + Peschard. 11 viviendas con piscina y garaje.

Ref. 3: Adquisición por parte de Terralpa de un edificio clásico y señorial de 1932 que va ser rehabilitado en su totalidad respetando su arquitectura original en la fachada para proyectar unas viviendas actualizadas y modernas. El proyecto lo conforman 16 residencias divididas en 4 tipologías.

Ref. 4: Promotor del proyecto es Proyectos ALCONSA SL. Es un proyecto de obra nueva finalizado en el año 2020.

Ref. 5: Proyecto de reforma integral por parte de Alibuilding. El edificio original data de 1.900 y cuenta con una importante fachada histórica que confiere al proyecto una personalidad e identidad propia.

Ref. 6: Su construcción arrancó en 2016, tras la creación de una 'joint-venture' por parte de la socimi Lar España y Pimco. El edificio tiene unos 26.200 m<sup>2</sup>, repartidos en 10 niveles (siete plantas más ático), e incluye 44 viviendas y dos locales comerciales a pie de calle. El edificio ha recibido el certificado de calidad y sostenibilidad BREEAM muy bueno.

Ref. 7: General Oraá 9, conocido como Casa-Palacio del Conde de Cedillo, de 1923 ha sido completamente renovado en su interior respetando su imponente fachada tradicional protegida. Promovido por Sari, ofrece 12 pisos con diversas *amenities*.

Ref. 8: Adquisición por parte de un pool de inversores privados de un edificio de oficinas, reformado en su momento y ocupado por Banif, se prevé el desarrollo de un residencial de lujo con un número de viviendas que oscila entre 9 y 14 unidades.

Ref. 9: Promovido por el fondo luxemburgués Shaftesbury, tras adquirir una antigua central telefónica, incluye 50 exclusivas viviendas, con precios hasta los 3 millones de euros.

Ref. 10: Pictet, a través de su fondo inmobiliario Elevation I, adquirió el inmueble ubicado en el número 62 de la calle Castellana de Madrid. El inmueble, de reciente construcción, cuenta con dos edificios con una superficie aproximada de 7.900 metros cuadrados.

Ref. 11: Una de las pocas construcciones industriales que le quedaban al distrito de Salamanca, la primera central telefónica de Madrid, con pasado centenario (fue construida en 1916). También

promovido por Pictet, El edificio que se levantará en esta parcela tendrá siete alturas, en las que se ubicarán 38 viviendas. También excavará el subsuelo para horadar dos sótanos con 110 plazas de aparcamiento con recarga para vehículos eléctricos y 38 trasteros, uno por piso.

Ref. 12: Adquirida por Rockstone, la rehabilitación del inmueble pasa por la construcción del conjunto de viviendas, 22 plazas de aparcamiento dotadas con monta coches, una sala climatizada en la planta baja equipada con 23 cavas personales para vinos y una piscina comunitaria en la terraza de la cubierta.

Ref. 13: Promovido por Pictet y Lasabia, San Bernardo 126, en pleno distrito de Chamberí, acogerá 19 viviendas de lujo con precios medios de 9.000 euros el metro cuadrado.

Ref.14: Promovido por Terralpa, su idea inicial es promover unas 14 viviendas, todas ellas de más de 200 metros cuadrados y con unos precios por encima de los dos millones de euros cada una.

Ref.14: Padilla 66 es un proyecto de 25 viviendas de lujo, que requerirá una inversión de 25 millones. Promovido por Be Grand.

# Valoración

## 4. VALORACIÓN

### 4.1. Método de Comparación

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

#### Requisitos

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.



## 4.2. Consideraciones de Valoración

### Valor de Mercado

La siguiente tabla recoge información relevante sobre operaciones de venta de unidades residenciales en el Barrio de Salamanca, en las zonas próximas al inmueble:

Ref.	Zona	Superficie m <sup>2</sup>	Asking Price (€)	Asking Price (€/m <sup>2</sup> )	Planta	Garaje	€/m <sup>2</sup> homog.
1	Claudio Coello	444	6.800.000	15.315,32	Planta 1ª exterior	No	13.477,48
2	Serrano	406	5.000.000	12.315,27	Planta 2ª exterior	No	10.467,98
3	Calle Velázquez	293	4.200.000	14.334,47	Planta 6ª exterior	No	12.040,96
4	Calle Alcalá	365	5.200.000	14.246,58	Planta 1ª exterior	No	10.969,86
5	Castellana	415	4.500.000	10.843,37	Planta 3ª exterior	Si	9.447,11
6	Recoletos	401	4.000.000	9.975,06	Planta 3ª exterior	Si	9.114,46
7	Recoletos	430	4.510.000	10.488,37	Planta 4ª exterior	No	9.544,42
8	Recoletos	475	4.850.000	10.210,53	Planta 5ª exterior	Si	9.157,47
<b>PROMEDIO</b>				<b>12.216</b>			<b>10.527</b>

Como se puede observar, el promedio de las ventas se sitúa en los 12.216 €/m<sup>2</sup> aunque homogeneizando estos comparables según su localización, superficie, estado y distribución el valor puede oscilar desde 9.100 €/m<sup>2</sup> a 13.470 €/m<sup>2</sup>, resultando un valor medio de 10.500€/m<sup>2</sup> homogeneizado.

En esta zona es recurrente encontrar edificios clásicos con elementos de ornato y decorativos tanto en fachada como en los detalles interiores que hacen que sean únicos y cuyo valor estético lleva implícito una mayor valoración.

Otros elementos que afectan a una posible transacción es la posibilidad de plaza de garaje, ya que en el ámbito cercano son difíciles de encontrar y su precio medio puede oscilar entorno a los 60.000€/plaza.

Por otro lado, las viviendas en planta ático debido a su condición exterior, terrazas, vistas, luminosidad y escasez, son altamente demandadas y su precio es sustancialmente más elevado que la vivienda convencional.

Ref.	Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Asking price (€)	€/m <sup>2</sup>	Planta	Garaje
1	Recoletos	407	7.900.000	19.410,32	Ático	No
2	Recoletos	600	11.000.000	18.333,33	Ático	No
3	Recoletos	730	13.000.000	17.808,22	Ático	No
<b>PROMEDIO</b>				<b>18.517,29</b>		

En este caso el promedio se puede situar sobre los 18.500€/m<sup>2</sup> ya que suelen ser las viviendas que más demanda atraen en nuevos proyectos de reforma integral. Además, las terrazas de las cubiertas suelen ser privativas aumentando considerablemente la superficie de venta de los mismos.

Sobre estos testigos habrá que aplicar un proceso de homogeneización para obtener los valores razonables a aplicar teniendo en cuenta las viviendas en el edificio de Velázquez, 21 así como el resto de las condiciones que afectan directamente a su valoración tales como la ubicación, estado de conservación, exterior o interior, etc.

La distribución de valores sería la siguiente:

Unidad	Piso	Finca Registral	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (€)
2º	izquierda	92234	10.500	4.541.000,00
2º	derecha	92236	10.830	4.970.000,00
3º	izquierda	92238	10.800	4.670.000,00
3º	derecha	92240	11.130	5.108.000,00
4º	izquierda	92242	11.175	4.833.000,00
4º	derecha	92244	11.505	5.280.000,00
5º	izquierda	92246	11.550	3.180.000,00
5º	centro	92248	12.000	4.447.000,00
5º	derecha	92250	12.200	2.104.000,00
6º	izquierda	92252	8.800	968.000,00
6º	derecha	92254	8.800	1.036.000,00
Torreón		92274	8.230	602.000,00
Trastero	S1	92216	2.850	18.200,00
Trastero	S2	92218	2.900	3.700,00
Trastero	S3	92220	2.850	23.800,00
Trastero	S4	92222	2.850	28.500,00
Trastero	S5	92224	2.900	14.500,00
Trastero	S6	92226	2.900	12.300,00
Trastero	C1	92256	2.850	25.400,00
Trastero	C2	92258	2.850	25.400,00
Trastero	C3	92260	2.850	25.400,00
Trastero	C4	92262	2.850	25.400,00
Trastero	C5	92264	2.850	25.400,00
Trastero	C6	92266	2.850	38.000,00
Trastero	C7	92268	2.850	25.400,00
Trastero	C8	92270	2.800	62.300,00
Trastero	C9	92272	2.850	38.000,00
<b>Total</b>				<b>42.130.700,00</b>

### 4.3. Análisis DAFO

#### Fortalezas y Oportunidades

- Ubicado en la calle Velázquez, en el conocido y prestigioso Barrio de Salamanca, uno de los principales ejes comerciales más importantes de la ciudad de Madrid
- Inmueble en esquina con la c/Jorge Juan, ubicación de referencia para locales gastronómicos
- Zona con elevado tráfico y afluencia peatonal y rodado, muy cercano a la Plaza de Colón
- Inmueble de icónico diseño y gran representatividad
- El inmueble dispone gran fachada y visibilidad
- Excelentes conexiones tanto por transporte público como privado
- Inmueble adecuado para inversores institucionales
- Posibilidad de comercializar viviendas de grandes dimensiones exteriores
- Momentum de residencial prime puesto que muchos inversores internacionales están buscando este tipo de producto

#### Debilidades y Amenazas

- Proyecto que requiere de cierta inversión inicial
- Futura oferta excesiva de vivienda prime
- No es orientación Sur
- Fachada a la calle Jorge Juan es más estrecha
- La estructura actual puede presentar dificultades de diseño frente a edificios de obra nueva
- Operaciones de residencial prime pueden verse afectadas por el entorno de financiación actual

#### 4.4. Valor de Mercado

En nuestra opinión, el **Valor de Mercado** de las fincas registrales ubicadas en el inmueble situado en la calle Velázquez, 21, 28001, a 1 de marzo de 2023, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidos en el Informe y los Anexos es:

**42.130.700,00 EUROS**  
**(CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO TREINTA MIL SETECIENTOS EUROS)**

Madrid, 1 de marzo de 2023



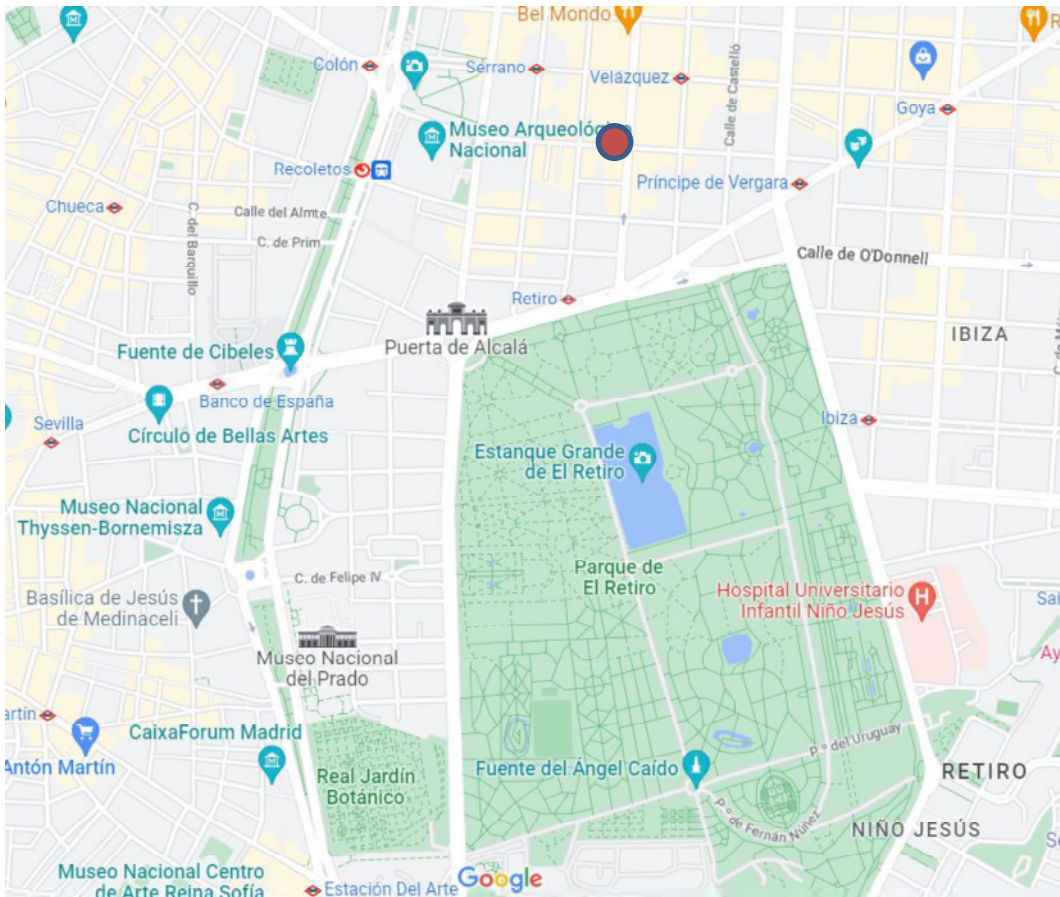
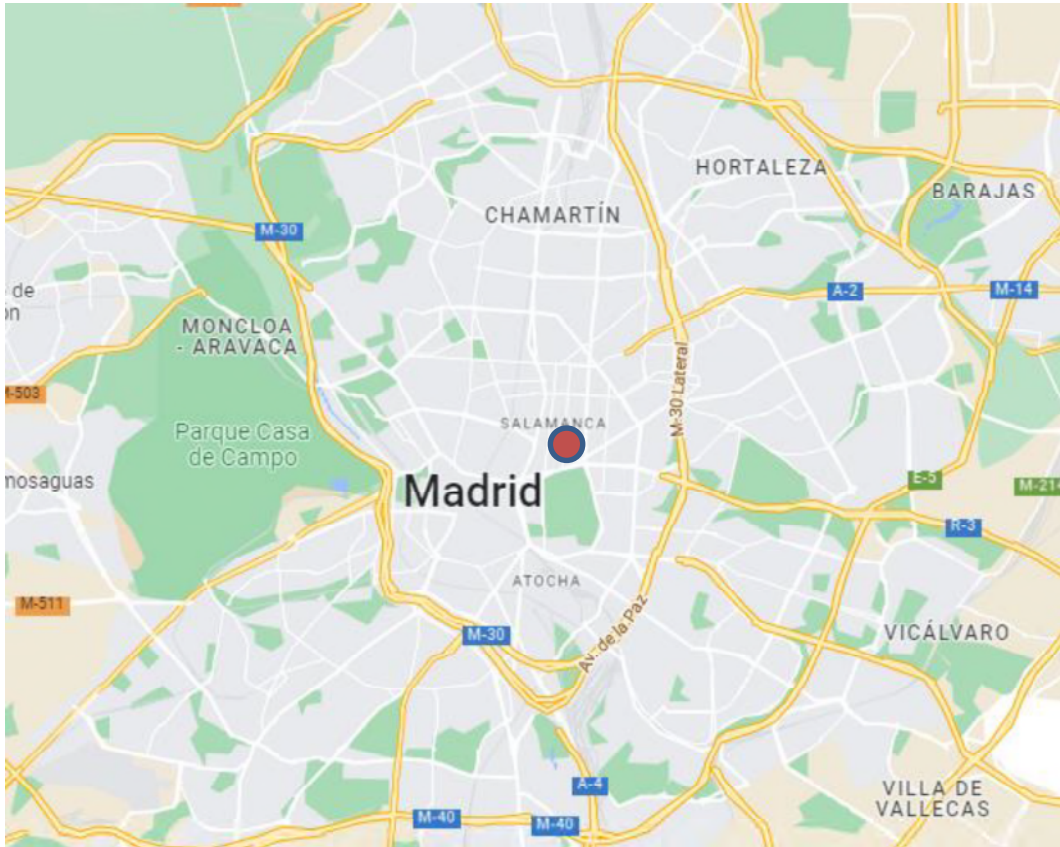
**Luisa Leirado Uceda**  
Consultor Senior Valuation & Advisory  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.



**Diego Vilaró Colaianni MRICS**  
Director Advisory Services  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

# Anexos

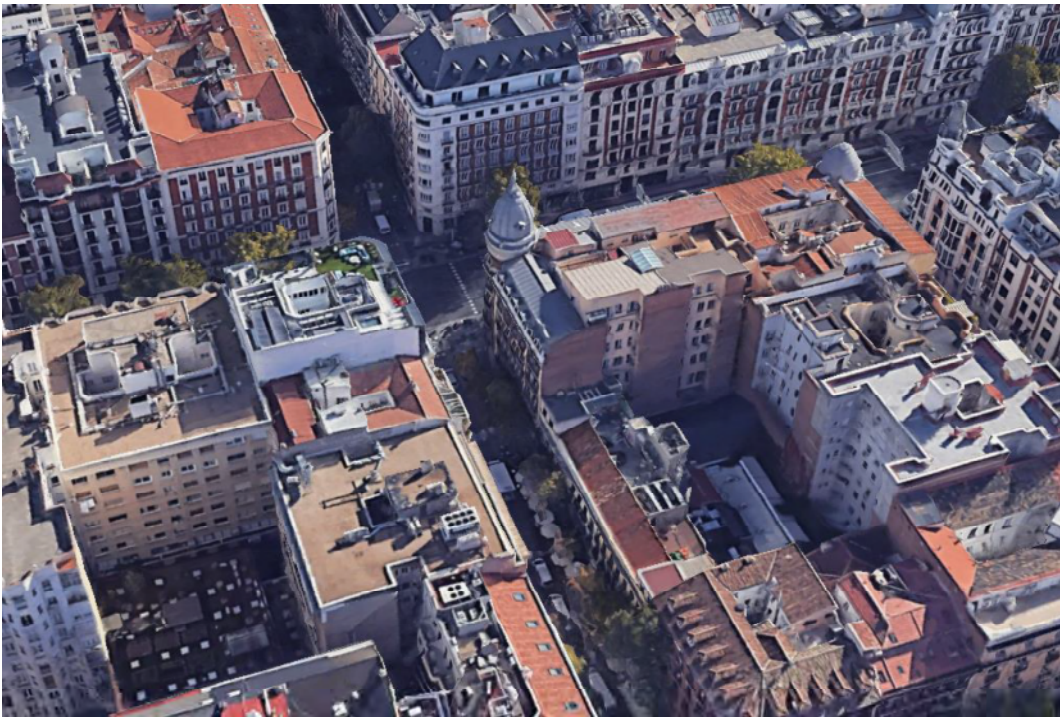
### A.1. Planos de localización





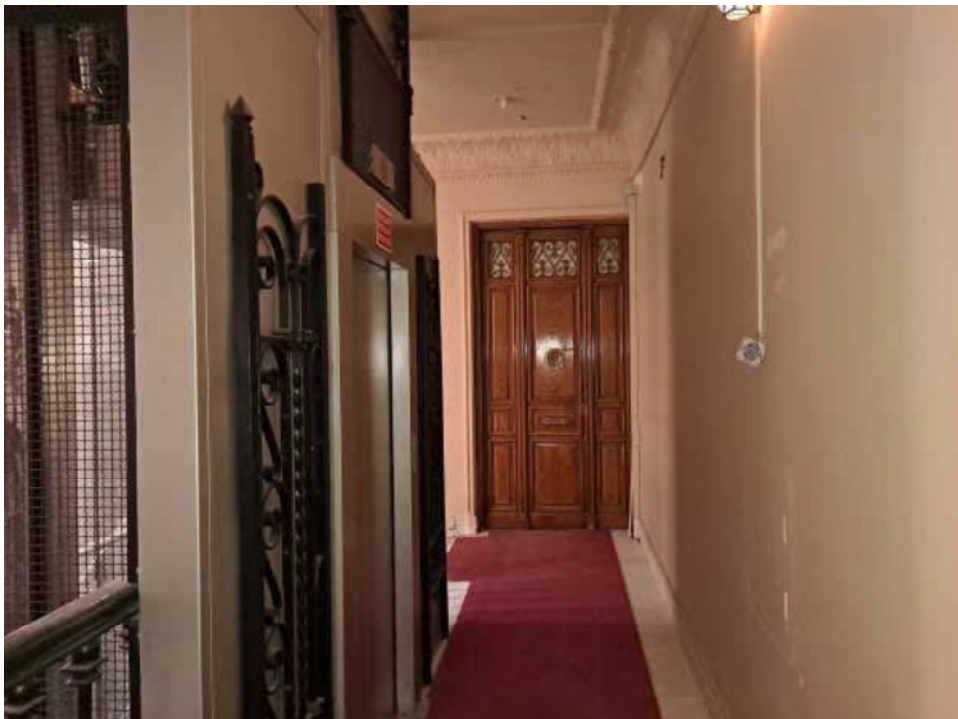








## A.2. Fotografías









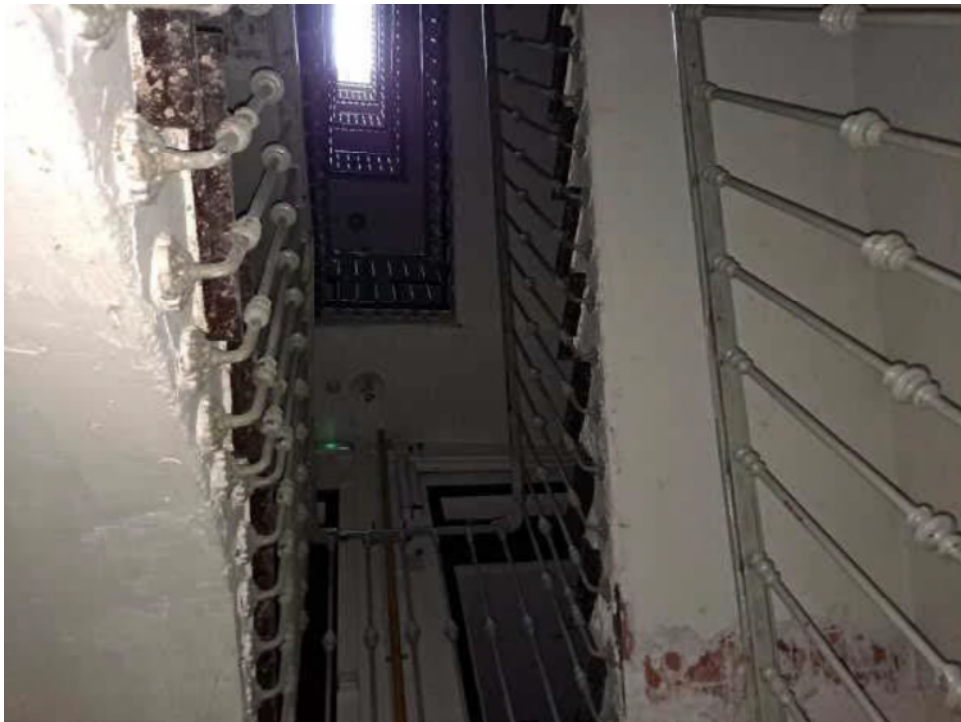










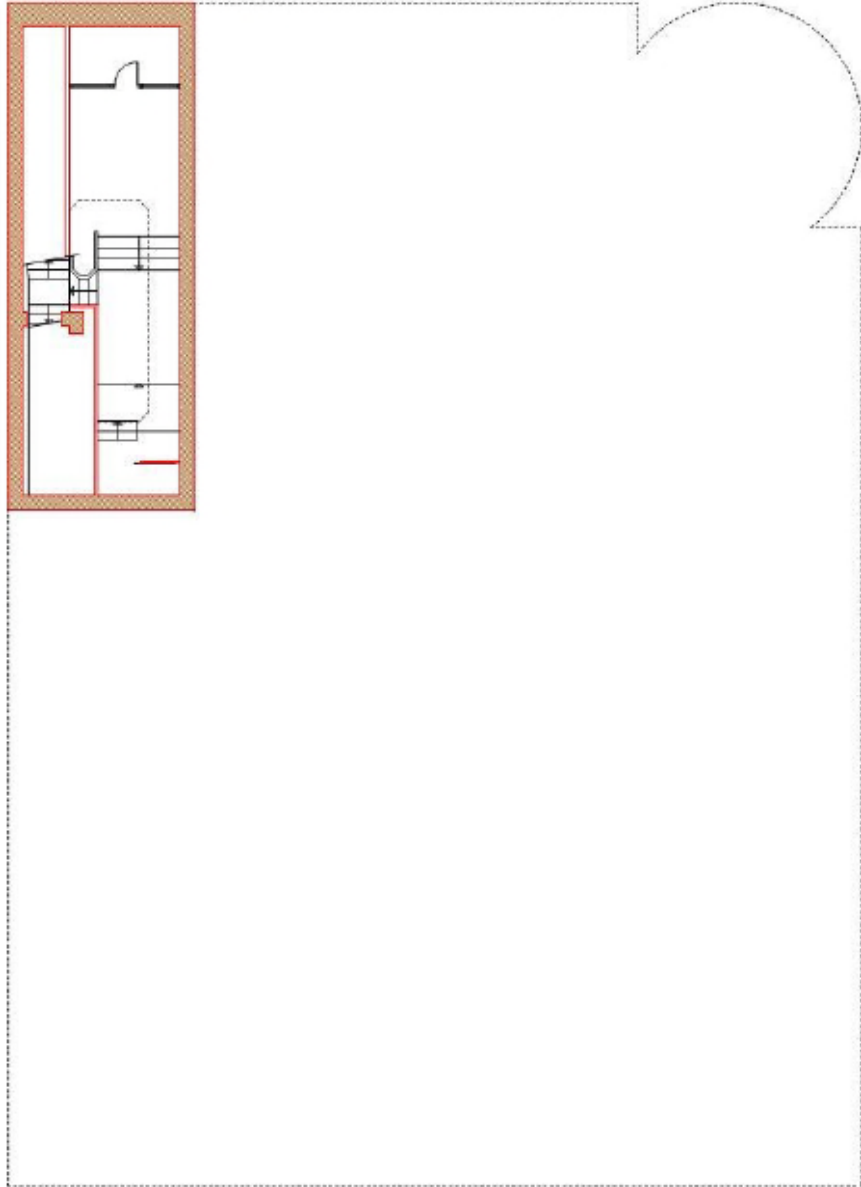




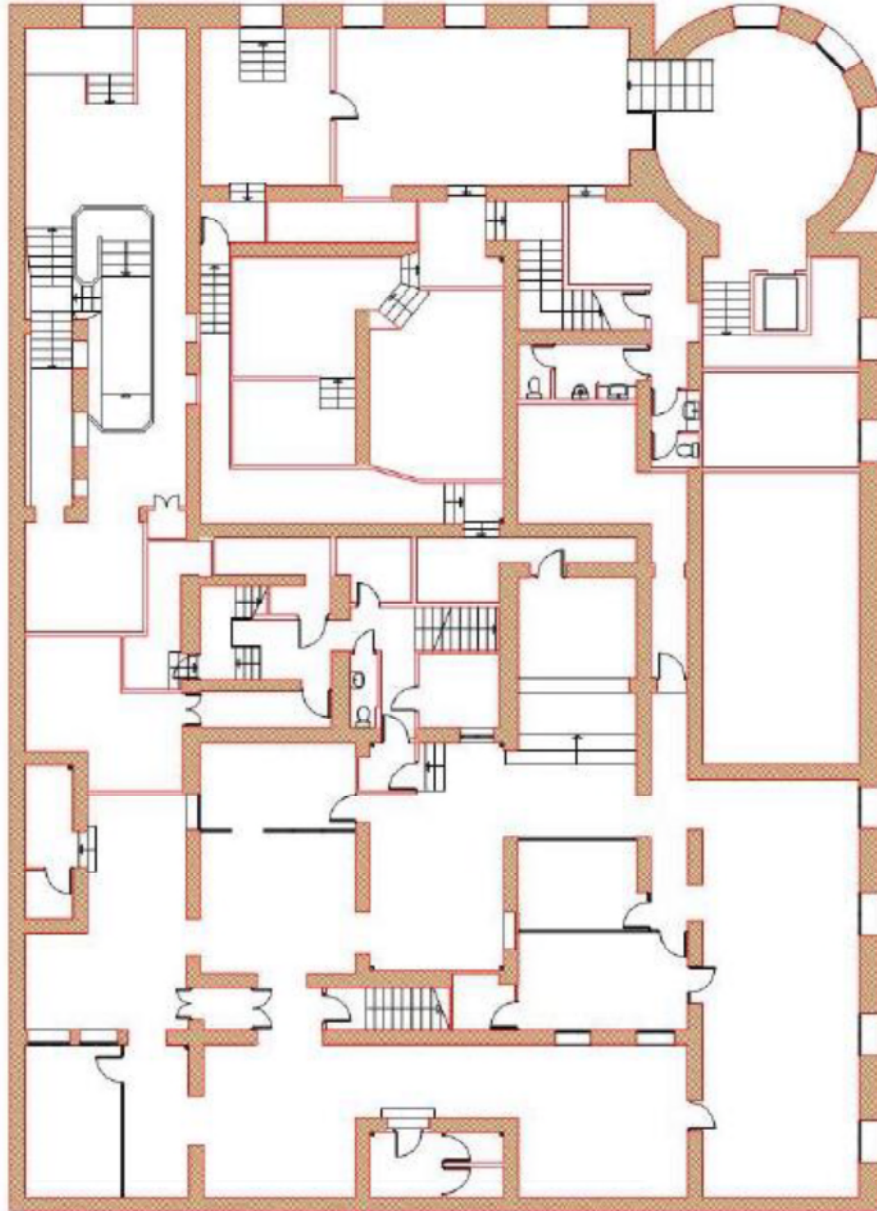


### A.3. Planos

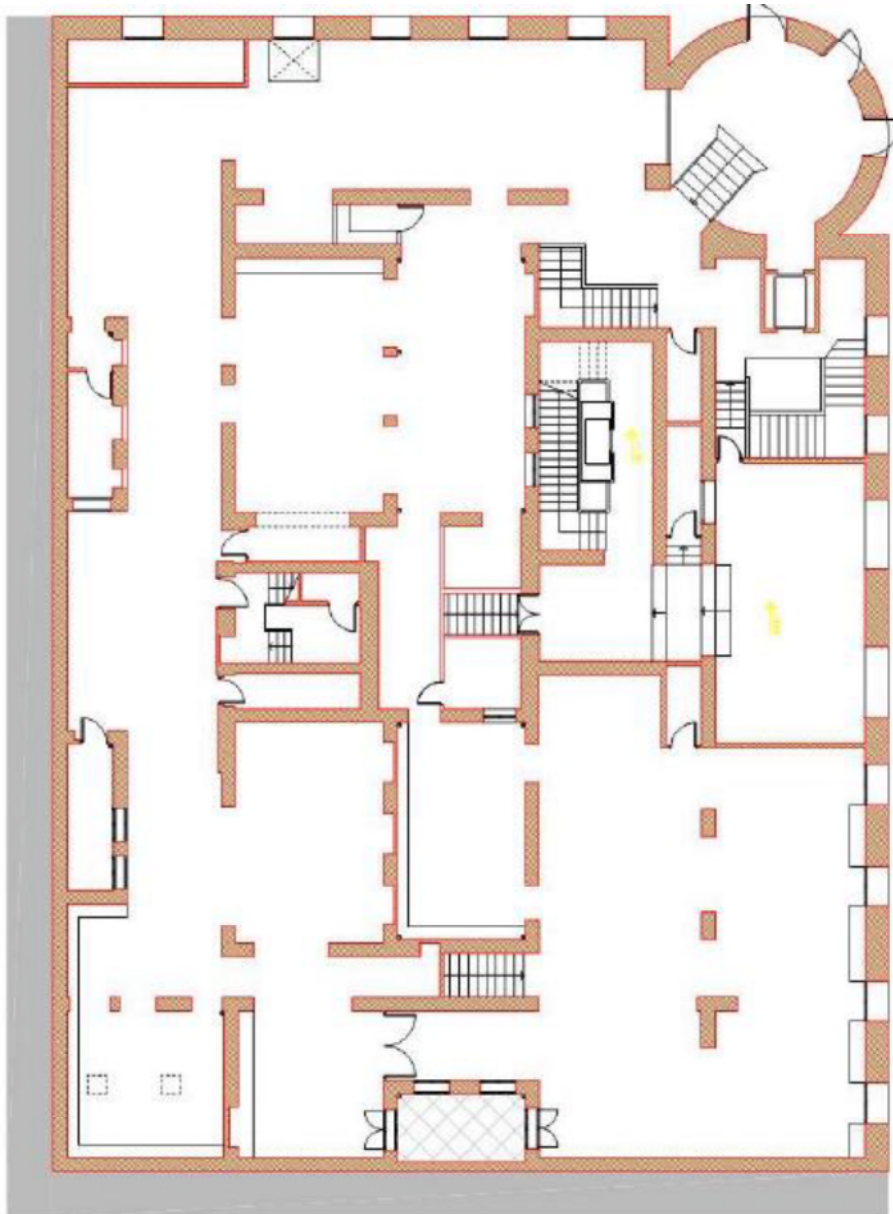
Planta sótano:



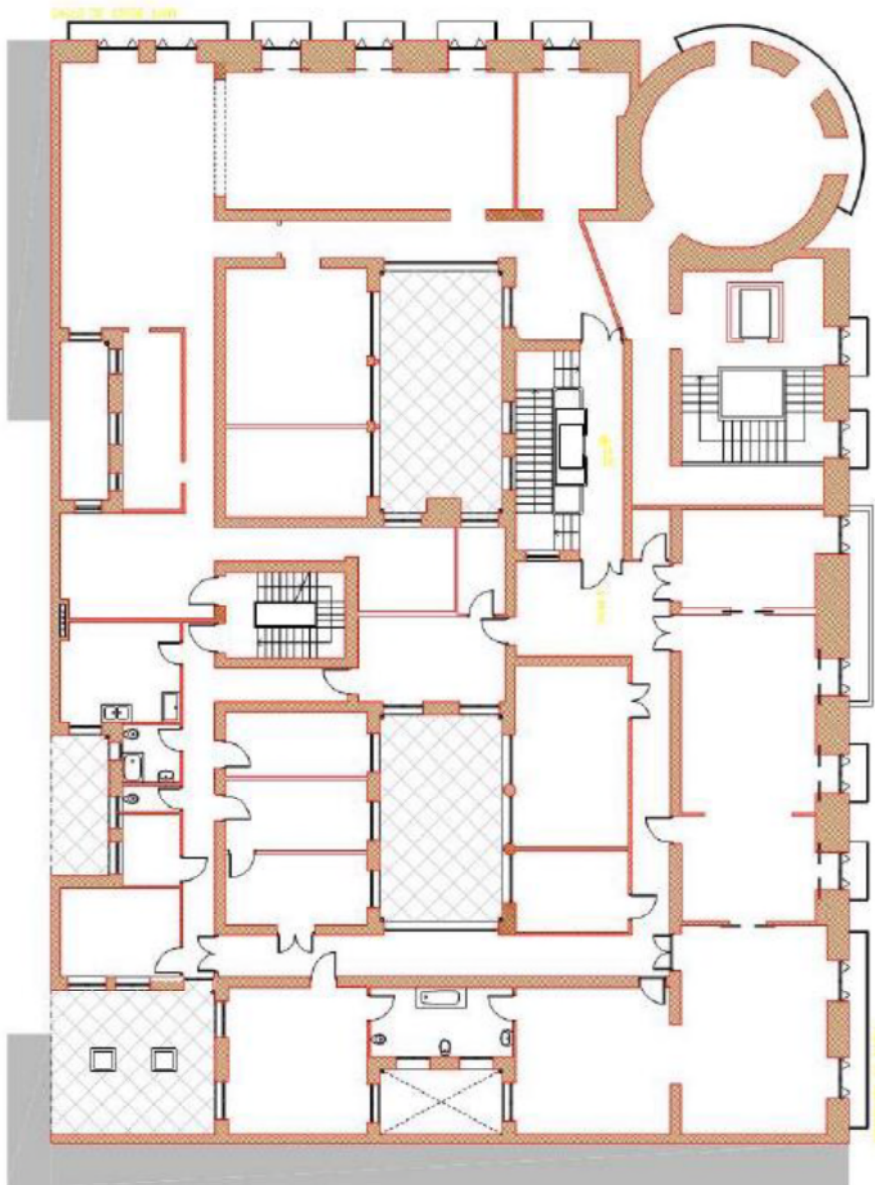
Planta Semisótano:



Planta Baja:

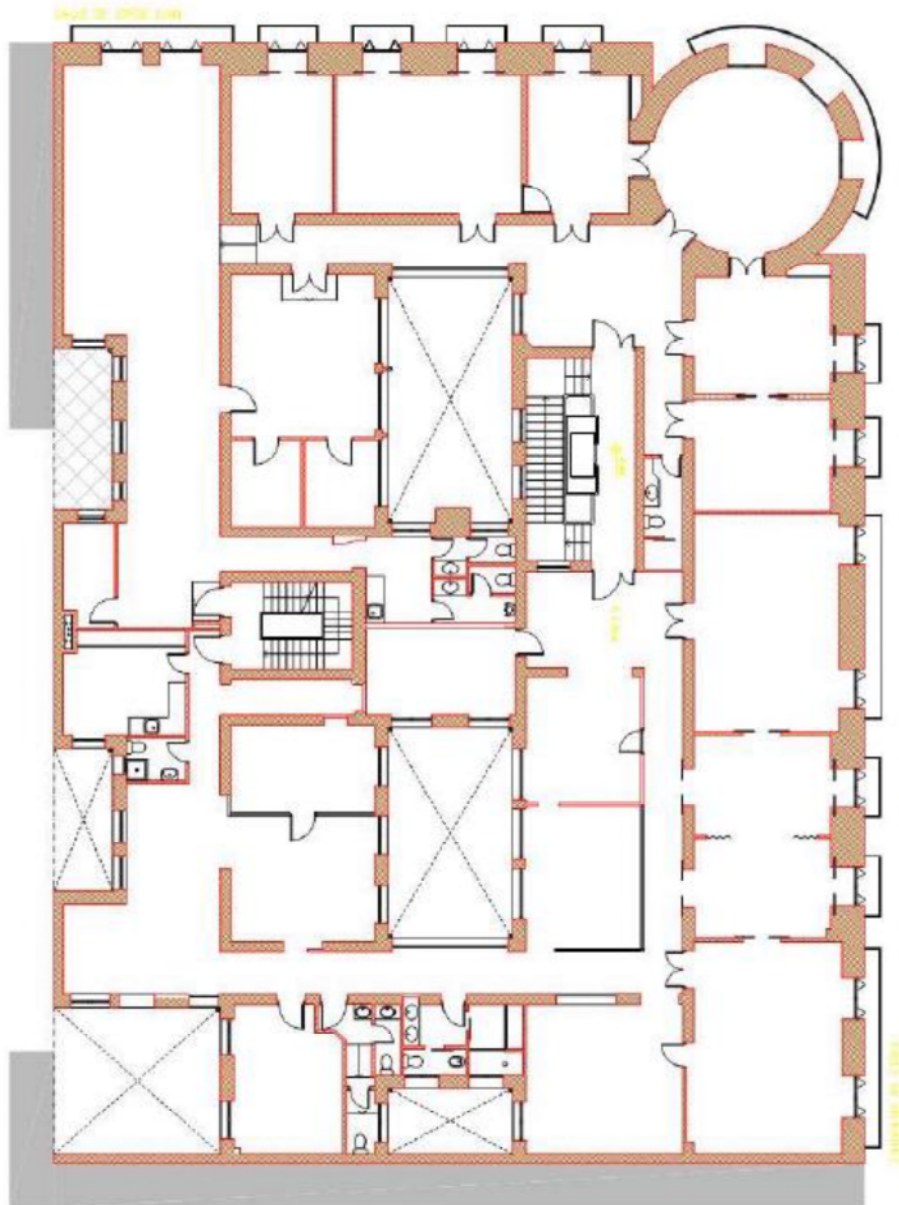


Planta Primera:

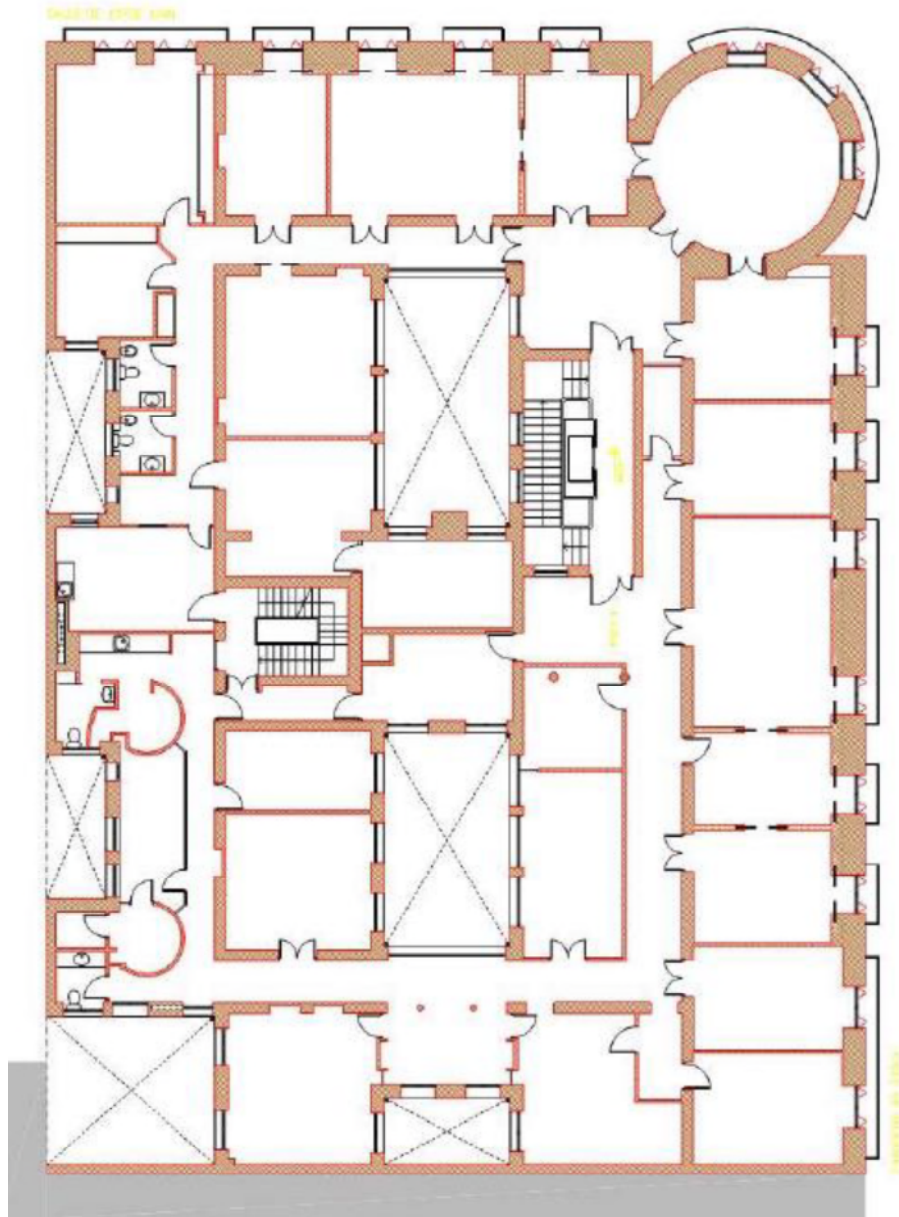




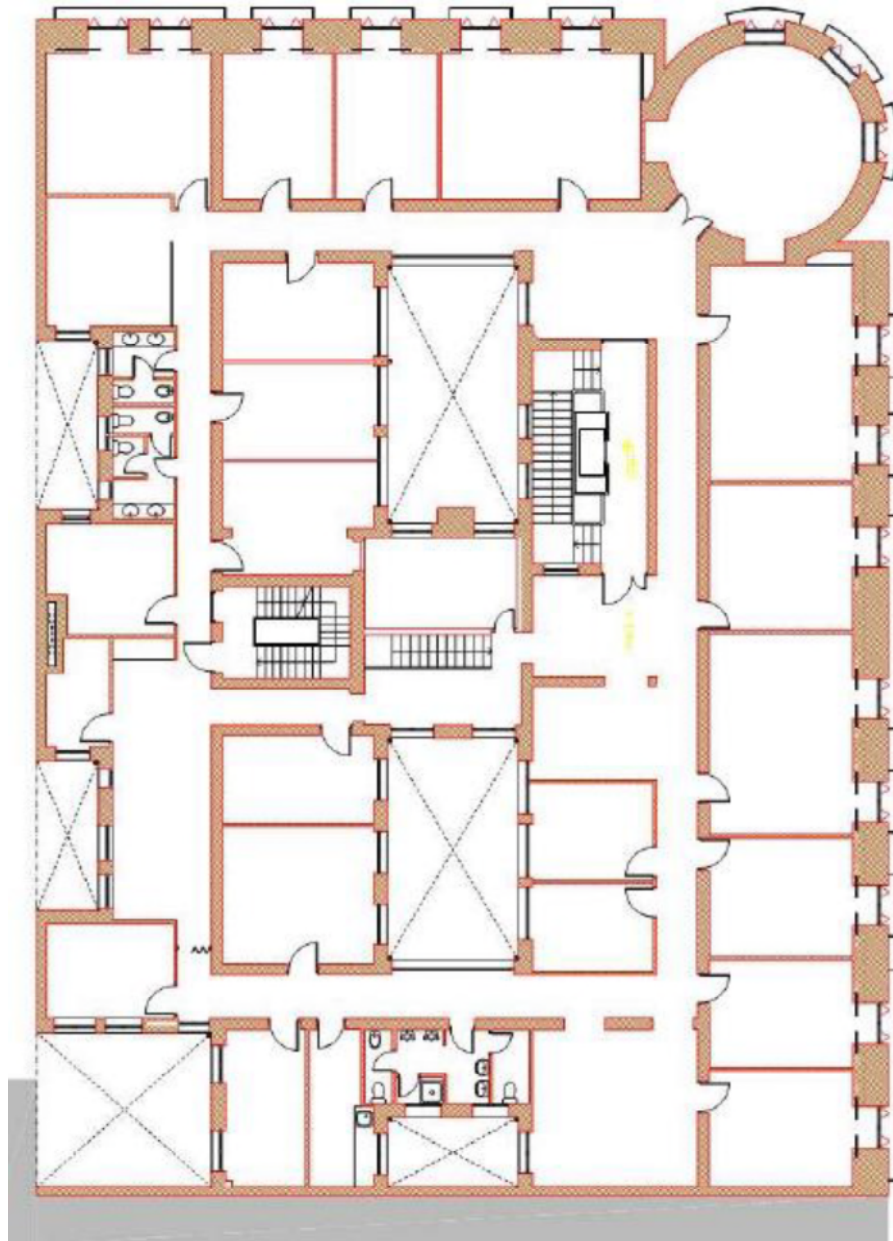
Planta Segunda:



Planta tercera:

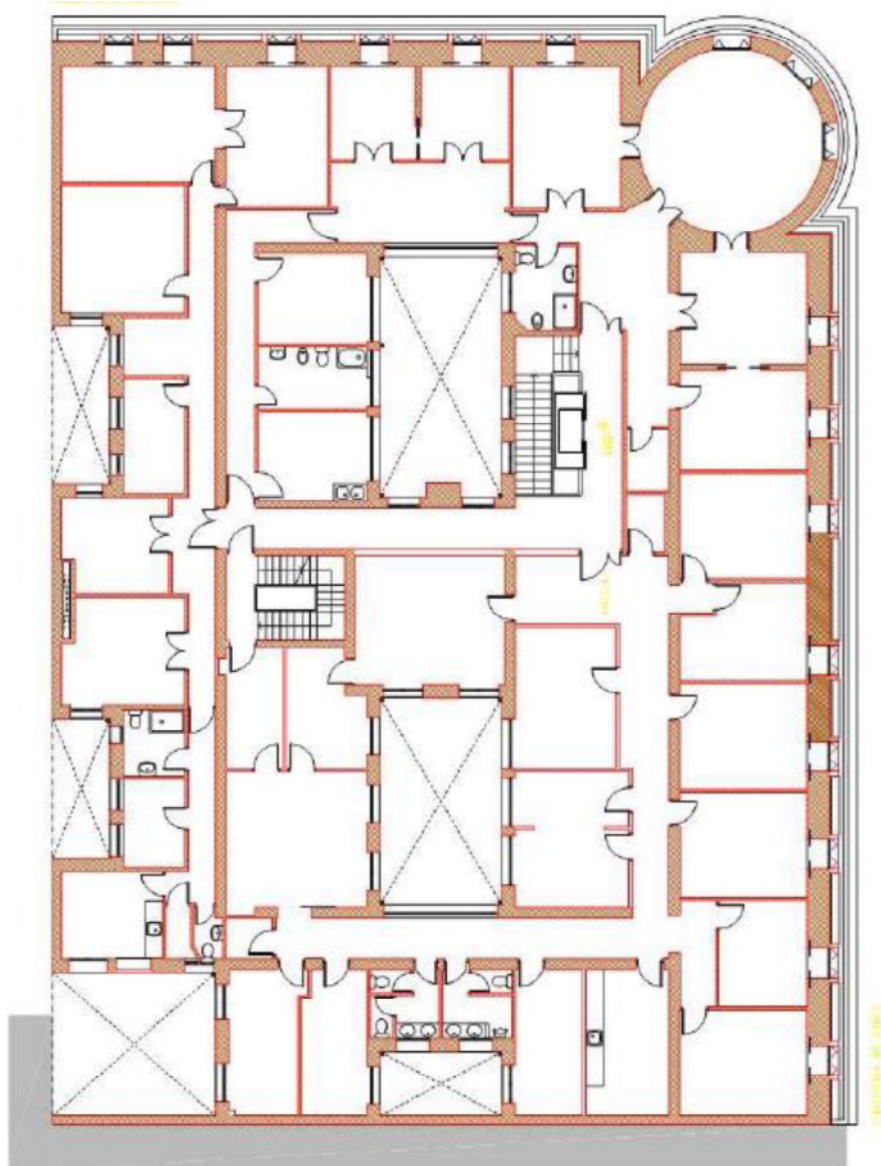


Planta cuarta:

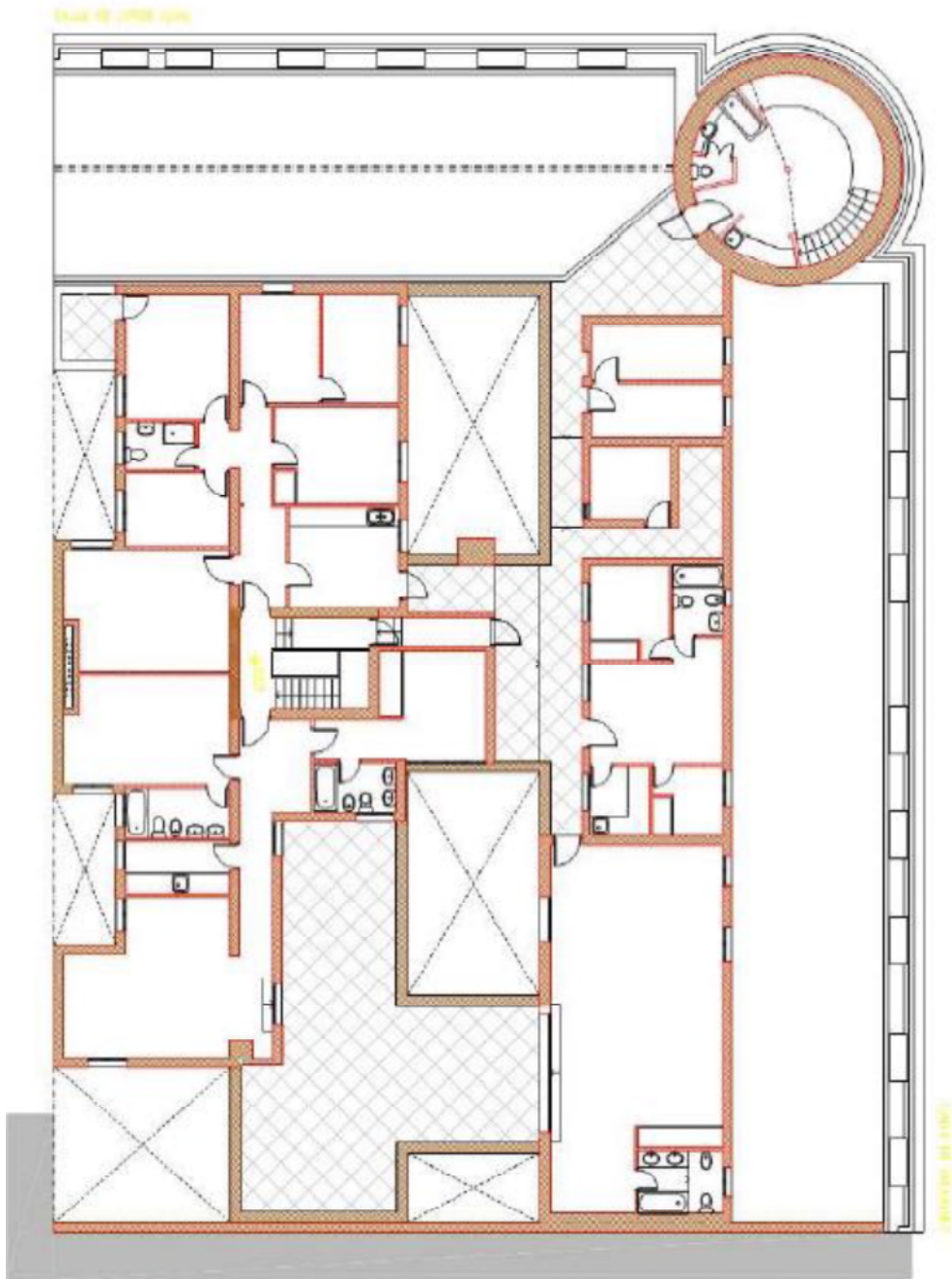




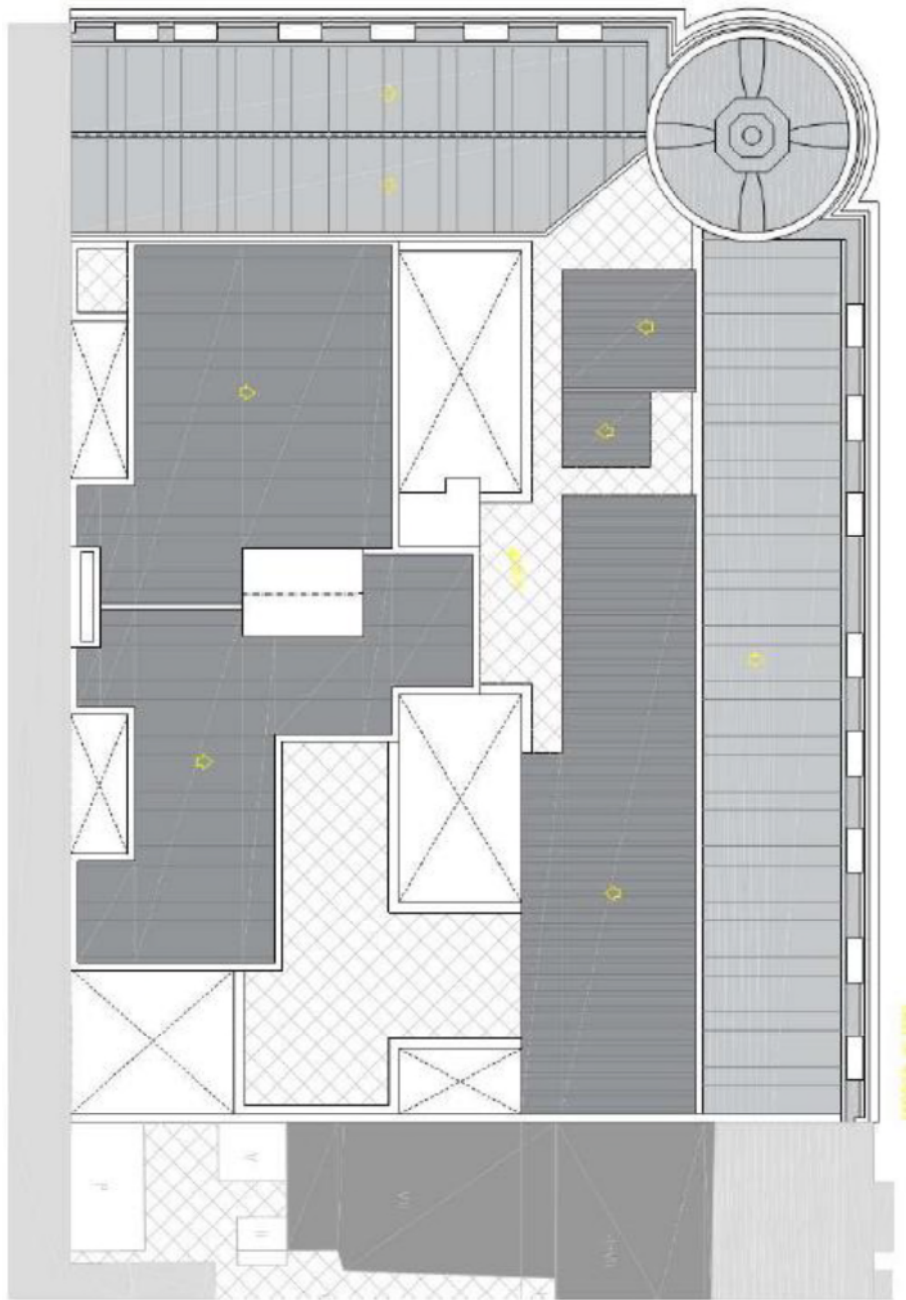
Planta Quinta:



Planta ático:



Planta cubiertas



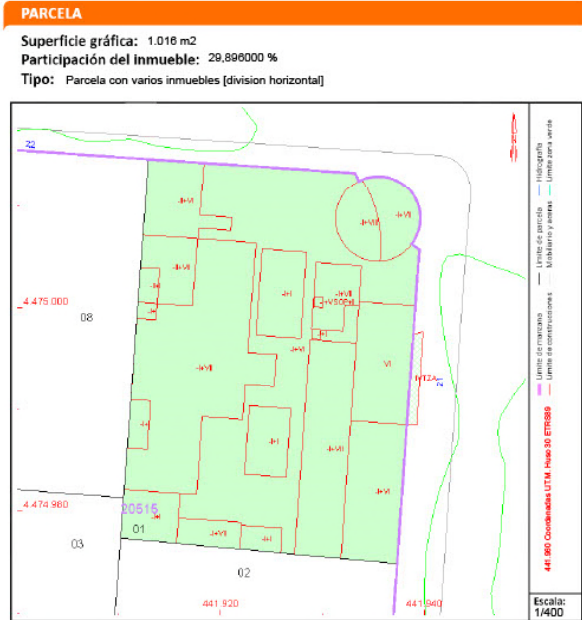
## A.4. Referencia Catastral



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
<b>Localización:</b>		
CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pl:00 Pt:01 28001 MADRID (MADRID)		
<b>Clase:</b> URBANO		
<b>Uso principal:</b> Comercial		
<b>Superficie construida:</b> 1.888 m2		
<b>Año construcción:</b> 1918		
<b>Construcción</b>		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1-1/03	487
COMERCIO	1-1/05	267
COMERCIO	1/00/01	847
COMERCIO	1/01/01	103
COMERCIO	1-1/3.5	29
Elementos comunes		133

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2051501VK4725A0001YY



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

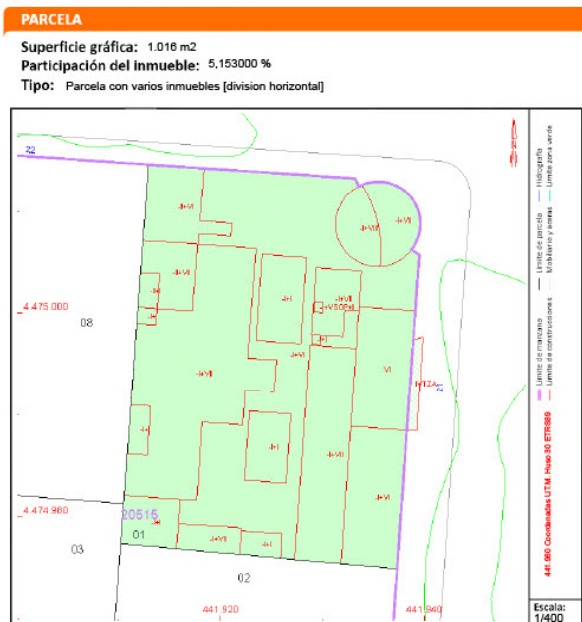
Lunes, 20 de Febrero de 2023



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
<b>Localización:</b>		
CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pl:01 Pt:1Z		
28001 MADRID (MADRID)		
<b>Clase:</b> URBANO		
<b>Uso principal:</b> Comercial		
<b>Superficie construida:</b> 308 m2		
<b>Año construcción:</b> 1918		
<b>Construcción</b>		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/01/1Z	288
Elementos comunes		20

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2051501VK4725A0002UU



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023















### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2051501VK4725A001DD

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pt:05 Pt:CN  
28001 MADRID (MADRID)

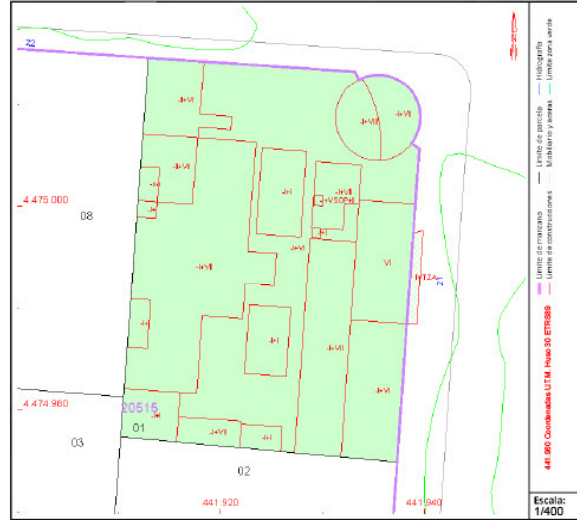
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 219 m2  
**Año construcción:** 1918

#### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/05/CN	202
Elementos comunes		17

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.018 m2  
**Participación del inmueble:** 4,749000 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2051501VK4725A0012FF

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pt:05 Pt:DR  
28001 MADRID (MADRID)

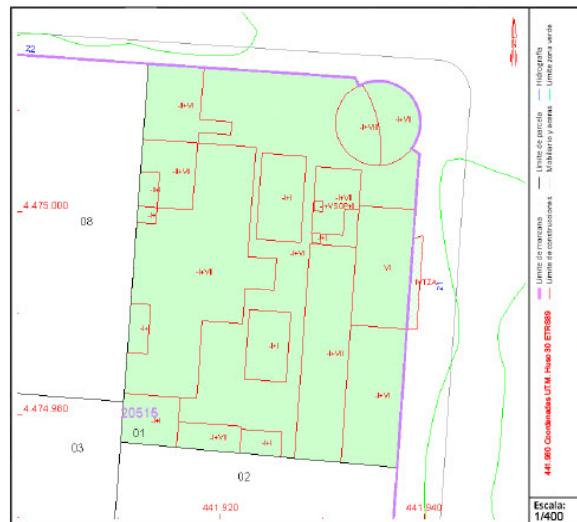
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 408 m2  
**Año construcción:** 1918

#### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/05/DR	386
Elementos comunes		20

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.018 m2  
**Participación del inmueble:** 5,2400 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023

























## A.5. Nota simple



Información registral

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z37TH51  
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)



22808899B7672A4271EC405C82B305915F2D4637  
C.S.V. : 22808899B7672A4271EC405C82B305915F2D4637

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 1

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92216  
IDUFIR: Idufir: 28088000439972  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 31, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: CERO con Cero Noventa y Cuatro Orden Propiedad Horizontal: 1  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso SOI Puerta 1 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0025QQ

Area Edificada Construida: 5,75 m²

URBANA:UNO.- TRASTERO número UNO, en planta de sótano, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado inmediatamente en primer lugar a la izquierda según se baja por la escalera desde la entreplanta. Ocupa una superficie aproximada de CINCO METROS SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente, pasillo de distribución; derecha entrando, trastero número dos; izquierda y fondo, parte del local comercial del edificio situado a este mismo nivel de sótano. Su cuota es de CERO ENTEROS NOVENTA Y CUATRO MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 31 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiocho de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiocho de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el cuatro de mayo de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el ocho de mayo de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el nueve de mayo de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el nueve de mayo de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el quince de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciséis de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el veinte de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 12ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones



complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NUMERO DE: CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS de capital; CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario Maria de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.



Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **25ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **31** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899B7672A4271EC405C82B305915F2D4637**

(\*) C.S.V. :22808899B7672A4271EC405C82B305915F2D4637

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92218  
IDUFIR: Idufir: 28088000136185  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 37, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: CERO con Cero Dieciocho Orden Propiedad Horizontal: 2  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso SOT Puerta 2 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0026WW

Area Edificada Construida: 1,14 m²

URBANA:DOS.- TRASTERO número DOS, en planta de sótano, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado inmediatamente en segundo lugar a la izquierda según se baja por la escalera desde la entreplanta. Actualmente esta destinado a aseo. Ocupa una superficie aproximada de UN METRO CATORCE DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente, pasillo de distribución; derecha entrando, trastero número tres; izquierda, trastero número uno; y fondo, parte del local comercial del edificio situado a este mismo nivel de sótano. Su cuota es de CERO ENTEROS DIECIOCHO MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B67441739 al Tomo 3177, Folio 37 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **25ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **37** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**228088999DEAF9852A974F1B826C93F97F87D4EF**

(\*) C.S.V. :228088999DEAF9852A974F1B826C93F97F87D4EF

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92220  
IDUFIR: Idufir: 28088000411718  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 43, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: CERO con Ciento Veintidós Orden Propiedad Horizontal: 3  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso SOT Puerta 3 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0027EE

Area Edificada Construida: 7,5 m<sup>2</sup>

URBANA:TRES.- TRASTERO número TRES, en planta de sótano, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado inmediatamente en tercer lugar a la izquierda según se baja por la escalera desde la entreplanta. Ocupa una superficie aproximada de SIETE METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente, pasillo de distribución; derecha entrando, trastero número cuatro; izquierda, trastero número dos; y fondo, parte del local comercial del edificio situado a este mismo nivel de sótano. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 43 Inscripción 23<sup>a</sup>, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23<sup>a</sup> extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **25ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **43** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**228088993F9E612F23A44BB3BFB3F4E564214261**

(\*) C.S.V. :228088993F9E612F23A44BB3BFB3F4E564214261

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92222  
IDUFIR: Idufir: 28088000136215  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 49, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: CERO con Ciento Cuarenta y Siete Orden Propiedad Horizontal: 4  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso SOI Puerta 4 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0028RR

Area Edificada Construida: 9 m<sup>2</sup>

URBANA:CUATRO.- TRASTERO número CUATRO, en planta de sótano, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado al fondo de la escalera de distribución según se baja por la escalera desde la entreplanta, e inmediatamente a la izquierda de donde arranca la escalera interior o de servicio de la casa. Ocupa una superficie aproximada de NUEVE METROS CUADRADOS y linda: frente, pasillo de distribución; derecha entrando, con parte del local comercial del edificio situado en este mismo nivel de sótano; izquierda, trastero número tres; y fondo, lindero general del edificio, es decir, las fincas del marqués de Fomista y herederos de Gurtubay. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO CUARENTA Y SIETE MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 49 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 49 del tomo 3177, libro 3177.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088996DB7AB78E70446B185BDF387E2111F5

(\*) C.S.V. :228088996DB7AB78E70446B185BDF387E2111F5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

228088996DB7AB78E70446B185BDF387E2111F5

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Página: 6

C.S.V. : 228088996DB7AB78E70446B185BDF387E2111F5

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92224  
IDUFIR: Idufir: 28088000411725  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 55, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: CERO con Cero Setenta y Tres Orden Propiedad Horizontal:  
5  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso SOI Puerta 5 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0029TT

URBANA:CINCO.- TRASTERO número CINCO, en planta de sótano, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado en segundo lugar a la derecha del pasillo de distribución según se baja de la escalera desde la entreplanta. Actualmente esta destinado a carbonera. Ocupa una superficie aproximada de CUATRO METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente, pasillo de distribución; derecha entrando, trastero número seis; izquierda, lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Pomista y de herederos de Gurtubay; y fondo, parte del local comercial del edificio situado en este mismo nivel de sótano. Su cuota es de CERO ENTEROS SETENTA Y TRES MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 55 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

228088994C01AF65A9314D3ABC458BD9C7DF2AF  
C.s.v. : 228088994C01AF65A9314D3ABC458BD9C7DF2AF3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 2



Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **25ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **55** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 212.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 232 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 229 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**228088994C01AF65A9314D3ABC45BBD9C7DF2AF3**

(\*) C.S.V. :228088994C01AF65A9314D3ABC45BBD9C7DF2AF3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**228088994C01AF65A9314D3ABC45BBD9C7DF2AF3**  
C.S.V. :228088994C01AF65A9314D3ABC45BBD9C7DF2AF3

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92226  
IDUFIR: Idufir: 2808899F856CFEC22FD45D7A5323E9958AA1F0D  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 61, 23

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso SOT Puerta 6 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0030EE

URBANA:SEIS.- TRASTERO número SEIS, en planta de sótano, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado en primer lugar a la derecha del pasillo de distribución según se baja de la escalera desde la entreplanta. Ocupa una superficie aproximada de TRES METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS y linda: frente, pasillo de distribución; derecha entrando y fondo, con parte del local comercial del edificio situado en este mismo nivel de sótano; izquierda, con trastero número cinco. Su cuota es de CERO ENTEROS SESENTA Y DOS MILESIMAS POR CIENTO.

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 61 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 61 del tomo 3177, libro 3177.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 226 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.M. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

22808899F856CFEC22FD45D7A5323E9958AA1F0D

(\*) C.S.V. :22808899F856CFEC22FD45D7A5323E9958AA1F0D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.3 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/091)

22808899F856CFEC22FD45D7A5323E9958AA1F0D

C.S.V. : 22808899F856CFEC22FD45D7A5323E9958AA1F0D

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 6

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z36TM56  
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)





## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92228  
 IDUFIR: Idufir: 28088000136253  
 INSCRITA EN EL 3198, 3198, 7, 21

Calle VELAZQUEZ N° 21 Planta: BAJA C.P.28006

**URBANA: FINCA NUMERO SIETE.- LOCAL COMERCIAL** de la casa en Madrid, con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Consta de planta baja o nivel de calle, planta de semisótano, entreplanta y planta primera. Este local, tras la segregación practicada, carece de acceso por la calle Jorge Juan, mas que el situado en el chaflán, y tiene su único acceso por el sótano, a través de una puerta situada a la izquierda del trastero denominado número 1. Tiene su acceso principal, directamente desde la calle, a través de una puerta situada en el chaflán que forman la confluencia de las calles de Velazquez y Jorge Juan. Dicha puerta, a su vez, se subdivide en tres puertas y hojas, una en el mismo chaflán, otra a la calle de Velázquez y otra a la calle de Jorge Juan. La descripción de este local es bastante compleja, ya que además de discurrir por los niveles de sótanos, planta baja o nivel de la calle de Velázquez, y entreplanta, existe el nivel que forma la calle de Velázquez con la de Jorge Juan, así como la planta primera. **En PLANTA BAJA** o nivel de la calle de Velázquez, ocupa toda la extensión de la finca, a excepción de la parte ocupada por el portal de acceso y el hueco de la escalera que baja desde la entreplanta al sótano en que se encuentran los trasteros 1 a 6 antes descritos. Entrando al local, por su acceso de tres puertas situadas en el chaflán de la confluencia de las calles de Velázquez y Jorge Juan, hay un hall de unos veinticuatro metros cuadrados aproximadamente, del que parten una escalera, a la llamada entreplanta. Los linderos del local de esta planta, tomando como frente la calle de Velázquez, son: por su frente, con dicha calle de Velázquez; por la derecha entrando, con la calle de Jorge Juan; izquierda, portal de la casa y casa número diecinueve de la calle de Velázquez; y por el fondo lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y la de herederos de Gurtubay, recayente a la calle de su mismo nombre. En esta planta, de frente a fondo hay unos treinta metros por veintidós metros aproximadamente, lo que hace una superficie total aproximada de **SEISCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS**. Debido precisamente al desnivel de las calles de Velázquez y Jorge Juan, tiene un nivel más alto que el de sótano, entre la planta

baja y el sótano conocido como SEMISOTANO destinado a muestrario de papeles pintados, alfombras y moquetas y almacén, que en realidad está formado por diferentes niveles a los que se accede mediante escalones, y por consiguiente son espacios completamente distintos con una superficie total de setecientos veintiseis metros setenta y ocho decímetros cuadrados . Los linderos del local en planta semisótano, tomando como frente la calle de Velazquez son por su frente, subsuelo de dicha calle de Velazquez y trasteros número cinco y seis antes descritos. Derecha entrando, subsuelo de la calle de Jorge Juan, trastero número uno antes descrito y planta superior de la finca número 7-1, izquierda trasteros números uno y cuatro antes descritos y casa número diecinueve de la calle de Velazquez. Y por el fondo, planta superior de la finca número 7-1 y lindero general del edificio es decir fincas del Marqués de fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y a la de herederos de Guturbay recayente a la calle de su mismo nombre. **En entreplanta,** ocupa toda la extensión de la misma a excepción de la parte ocupada por el hueco de escalera principal y ascensor de la casa, chiscón de porteria, y hueco de la escalera que baja desde esta planta al sótano y se encuentra situada por ambos lados del portal circundándolo tanto a este como la esclaera y hueco del asoneso y hueco de la escalera de servicio. Está comunicada interiormente con la parte del local en planta baja, mediante una escalera . Esta parte de local está dsetinada a servicio al público de tienda. Los linderos del local de esta planta tomando como frente la calle de velazquez son por su frente calle de velazquez y hueco de escalera principal y ascensor y hueco de la escalera que baja desde la entreplanta al sótano; derecha entrando, calle de Jorge Juan; izquierda, hueco de escalera principal y ascensor y hueco de la escalera que baja desde la entreplanta al sotano, y casa número diecinueve de la calle de Velazquez y fon do lindero general del edificio ese decir, fincas del Marques de Fomista recayente a la calle de Jorge JUAN y de ehredeos de Gurtubay, recayente a la calle de sus mismo nombre. Esta planta tiene una superficie de CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. Y en planta primera, ocupa un sector con fachada a la calle de Velazquez y al chaflán formado por esta y la calle de Jorge Juan, de superficie aproximada noventa y nueve metros doce decímetros cuadrados y está comunicado mediante escaleras interiores con la planta baja, siendo sus linderos, por su frente considerando como tal la calle de Velazquez , con vuelo de dicha calle, por su derecha entrando con la calle de Jorge Juan, por su izquierda con el piso primero derecha de la finca ty por el fondo con la escalera general del edificio y la finca número ocho. La **superficie total aproximada del local que se describe, en sus cuatro niveles, es de mil seiscientos setenta y dos metros cincuenta y seis decímetros cuadrados.** CUOTA: Tiene asignada una cuota de participación en los gastos y elementos comunes del inmueble de **VEINTINUEVE ENTEROS OCHOCIENTAS NOVENTA Y SEIS MILESIMAS POR CIENTO.**



**TITULARES**

**CENTURION REAL ESTATE SA**, con C.I.F.: A66430604 al Tomo 3198, Folio 7 Inscripción 21ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Maria De Rocafiguera Gibert de Barcelona, el 23 de julio de 2018, según resulta de la inscripción 21ª extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

**CARGAS DE LA FINCA**

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 20ª, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **1325**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de agosto de dos mil dieciocho**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS de capital; CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECINUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS de intereses de demora; y TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 22ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **atorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

**MODIFICADA** la hipoteca que consta de la inscripción 22ª por la 23ª

modificada por la 23ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 22ª modificada por la 23ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 23ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 7 del tomo 3198, libro 3198.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

## ----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o sujeción de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 226 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

(\*) C.S.V. :2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión

2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133  
C.S.V. : 2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 5





**Información registral**

de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133  
C.S.V. : 2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

| [WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG) |

Página: 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92230  
IDUFIR: Idufir: 28088000383923  
INSCRITA EN EL 3067, 3067, 40, 12

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 1 Puerta IZQ C.P.28006

**URBANA: FINCA NÚMERO OCHO.- LOCAL sito en la PLANTA PRIMERA de la casa en Madrid, con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la izquierda, según se sube por la escalera. Actualmente está destinado a tienda. Ocupa una superficie aproximada de doscientos ochenta y ocho metros veintisiete decímetros cuadrados y LINDA: Por su frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso primero derecha, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, porción segregada para su agregación con la FINCA NUMERO SIETE de la casa; izquierda, lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Gurtubay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, calle de Jorge Juan. CUOTA: Se le asigna una cuota de participación en los gastos y elementos comunes del inmueble, de cinco enteros ciento cincuenta y tres milésimas por ciento**

**TITULARES**

**CENTURION REAL ESTATE SA**, con C.I.F.: A66430604 al Tomo 3067, Folio 41 Inscripción 12ª, **100%** de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Maria De Rocafiguera Gibert de Barcelona, el 23 de julio de 2018, según resulta de la inscripción 12ª extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

**CARGAS DE LA FINCA**

228088997115B30749C44753B079C2EF13D5DED5  
C.S.V.: 228088997115B30749C44753B079C2EF13D5DED5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 2

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **11ª**, de fecha **veintitrés de agosto de dos mil dieciocho**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **1324**

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de agosto de dos mil dieciocho**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **12ª**.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS de capital; TREINTA Y NUEVE MIL UN EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS de intereses de demora; y SESENTA Y NUEVE MIL VEINTINUEVE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día **01/10/2021**. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción **13ª** de fecha **catorce de octubre de dos mil diecinueve**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **13ª**.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción **13ª** por la **13ª** modificada por la **14ª** en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción **13ª** modificada por la **14ª** de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**.

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **14ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 40 del tomo 3067, libro 3067.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 322 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088997115B30749C44753B079C2EF13D5DED5

(\*) C.S.V. :228088997115B30749C44753B079C2EF13D5DED5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92232  
**IDUFIR:** Idufir: 28088000136284  
 INSCRITA EN EL 3186, 3186, 1, 26

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 1 Puerta DER C.P.28006

URBANA: NUEVE.- LOCAL sito en la planta primera, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de JORGE JUAN. Se encuentra situado a la derecha según se sube por la escalera. Actualmente está destinado a vivienda. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso primero izquierda, patio izquierda central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; izquierda, calle Velázquez; y fondo, casa número diecinueve de la calle Velázquez. Su cuota es de SEIS ENTEROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 2 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: DOS MILLONES CIENTO CINCO MIL DIECINUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS de capital; CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON OCHO CÉNTIMOS de intereses de demora; y CIENTO CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha oatorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 1 del tomo 3186, libro 3186.



**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 228 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**2280889989FFD8D7611B447EBBF46DB2F65CC394**

(\*) C.S.V. : 2280889989FFD8D7611B447EBBF46DB2F65CC394

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45o del RD 1671/09)



**2280889989FFD8D7611B447EBBF46DB2F65CC394**  
C.S.V. : 2280889989FFD8D7611B447EBBF46DB2F65CC394

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 5



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92234  
IDUFIR: Idufir: 28088000383930  
INSCRITA EN EL 3186, 3186, 7, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 2 C.P.28006

URBANA:DIEZ.- LOCAL sito en la planta segunda, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la izquierda, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso segundo derecha, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, con la calle Velázquez; izquierda, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, calle de Jorge Juan. Su cuota es de SEIS ENTEROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 8 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la

inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLÓN NOVECIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS de capital; CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS de intereses de demora; y NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 7 del tomo 3186, libro 3186.



AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088995EFDD65F04314AE899218B053608AACC

(\*) C.S.V. : 228088995EFDD65F04314AE899218B053608AACC

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45a del RD 1671/09)



228088995EFDD65F04314AE899218B053608AACC  
C.S.V. : 228088995EFDD65F04314AE899218B053608AACC

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 5

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92236  
IDUFIR: Idufir: 28088000136314  
INSCRITA EN EL 3186, 3186, 13, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 2 C.P.28006

URBANA:ONCE.- LOCAL sito en la planta segunda, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la derecha, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso segundo izquierda, patio izquierda central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Pomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; izquierda, calle Velázquez; y fondo, casa número diecinueve de la calle de Velázquez. Su cuota es de SEIS ENTEROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 14 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a

consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS de capital; SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS de intereses de demora; y CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 13 del tomo 3186, libro 3186.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088990111A9656ED04238BC9DD4F000A0361C

(\*) C.S.V. :228088990111A9656ED04238BC9DD4F000A0361C

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del Órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, Órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



228088990111A9656ED04238BC9DD4F000A0361C  
C.S.V. : 228088990111A9656ED04238BC9DD4F000A0361C

| [WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG) |

Página: 5



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92238  
IDUFIR: Idufir: 28088000383947  
INSCRITA EN EL 3186, 3186, 19, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 3 C.P.28006

URBANA:DOCE.- LOCAL sito en la planta tercera, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la izquierda, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso tercero derecha, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, con la calle de Velázquez; izquierda, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, calle de Jorge Juan. Su cuota es de SEIS ENTEROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.P.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 20 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según

consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de capital; CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 19 del tomo 3186, libro



3186.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**228088998E571CE150084CC680900423B1450ADB**

(\*) C.S.V. :228088998E571CE150084CC680900423B1450ADB

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



228088998E571CE150084CC680900423B1450ADB  
C.S.V. : 228088998E571CE150084CC680900423B1450ADB

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 5

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO****NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92240  
**IDUFIR:** Idufir: 28088000136345  
 INSCRITA EN EL 3186, 3186, 25, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 3 Puerta DER C.P.28006

URBANA: TRECE.- LOCAL sito en la planta tercera, de la casa en Madrid y su calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de JORGE JUAN. Se encuentra situado a la derecha, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso tercero izquierda, patio izquierda central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; izquierda, calle Velázquez; y fondo, casa número diecinueve de la calle Velázquez. Su cuota es de SEIS ENTEROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 26 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a

consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de capital; SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CUATROCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS de intereses de demora; y CIENTO DIECISEIS MIL NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 25 del tomo 3186, libro 3186.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899D4DC0AA28C78436FB617CA89D8F6AC74**

(\*) C.S.V. : 22808899D4DC0AA28C78436FB617CA89D8F6AC74

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



**22808899D4DC0AA28C78436FB617CA89D8F6AC7**  
C.S.V. : 22808899D4DC0AA28C78436FB617CA89D8F6AC74

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 5



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO****NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92242  
**IDUFIR:** Idufir: 28088000136369  
 INSCRITA EN EL 3186, 3186, 31, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 4 Puerta IZD C.P.28006

URBANA:CATORCE.- LOCAL sito en la planta cuarta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la izquierda, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso cuarto derecha, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, calle Velázquez; izquierda, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, calle de Jorge Juan. Su cuota es de SEIS ENTROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 32 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de **Compraventa**

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según

consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS de capital; CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA EUROS CON SEIS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS de intereses de demora; y NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha **catorce de octubre de dos mil diecinueve**.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

**MODIFICADA** la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día **el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**.

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **31** del tomo **3186**, libro **3186**.



AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899F5E2DC4FFECA4AFCB1DCE783AF282168**

(\*) C.S.V. :22808899F5E2DC4FFECA4AFCB1DCE783AF282168

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



**22808899F5E2DC4FFECA4AFCB1DCE783AF28216**  
C.S.V. : 22808899F5E2DC4FFECA4AFCB1DCE783AF282168

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 5

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO****NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92244  
**IDUFIR:** Idufir: 28088000136376  
 INSCRITA EN EL 3186, 3186, 37, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 4 Puerta DCH C.P.28006

URBANA: QUINCE.- LOCAL sito en la planta cuarta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ numero VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la derecha, segun se sube por la escalera, ocupa un superficie aproximada de TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local piso cuarto izquierda, patio izquierda central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal e servicio; derecha entrando, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marques d amista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; izquierda calle Velazquez; y fondo, casa numero diecinueve de la calle Velazquez. Su cuota es de SEIS ENTEROS DOSCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.P.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 38 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y



Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de capital; SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CUATROCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS DOCE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS de intereses de demora; y CIENTO DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 37 del tomo 3186, libro 3186.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 322 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

22808899F87D1AB42AAC4E22ADDDC2C4B2E031B0

(\*) C.S.V. : 22808899F87D1AB42AAC4E22ADDDC2C4B2E031B0

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la expresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45o del RD 1671/09)



22808899F87D1AB42AAC4E22ADDDC2C4B2E031B0  
C.S.V. : 22808899F87D1AB42AAC4E22ADDDC2C4B2E031B0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 5



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92246  
IDUFIR: Idufir: 28088000136390  
INSCRITA EN EL 3186, 3186, 43, 25

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 5 C.P.28006

URBANA:DIECISEIS.- LOCAL sito en la planta quinta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la izquierda, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, distribuida en diversos compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso quinto centro, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, calle Velázquez; izquierda, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Pomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, calle Jorge Juan. Su cuota es de TRES ENTEROS CUATROCIENTAS TREINTA Y NUEVE MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 44 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por titulo de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el doce de marzo de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según

consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS de capital; TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de intereses de demora; y SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 43 del tomo 3186, libro 3186.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de



2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

2280889945F4A9B9128B43AFB5622F05E57E90D7

(\*) C.S.V. : 2280889945F4A9B9128B43AFB5622F05E57E90D7

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



2280889945F4A9B9128B43AFB5622F05E57E90D7  
C.S.V. : 2280889945F4A9B9128B43AFB5622F05E57E90D7

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 5

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92248  
 IDUFIR: Idufir: 28088000136406  
 INSCRITA EN EL 3186, 3186, 50, 25

## DATOS DE LA FINCA

## Naturaleza de la finca:

Cuota de Participación: Cuatro con Setecientos Cuarenta y Nueve Orden Propiedad Horizontal: 17  
 Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 5 C.P.28006  
 Referencia Catastral: 2051501VK4725A0011DD

Area Edificada Construida: 190 m<sup>2</sup>

URBANA:DIECISIETE.- LOCAL sito en la planta quinta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la derecha, según se sube por la escalera. Ocupa una superficie aproximada de CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso quinto izquierda, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal; derecha entrando, pasillo que da acceso al piso quinto derecha y patio derecha central de la casa y rellano y hueco de la escalera principal; derecha entrando, con el piso quinto derecha; izquierda, calle Velázquez; y fondo, con lindero general del edificio, es decir, casa número diecinueve de la calle Velázquez. Su cuota es de CUATRO ENTEROS SETECIENTAS CUARENTA Y NUEVE MILESIMAS POR CIENTO.

LOCAL

## TITULARES

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 50 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiséis de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al



margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25<sup>a</sup>.



AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de capital; CINCUENTA Y SEIS MIL CATORCE EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **50** del tomo **3186**, libro **3186**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899235A7ED5AACA46A2B803A05033B3A504**

(\* C.S.V. :22808899235A7ED5AACA46A2B803A05033B3A504

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO****NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92250  
 IDUFIR: Idufir: 28088000328320  
 INSCRITA EN EL 3186, 3186, 55, 25

**DATOS DE LA FINCA****Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: Cinco con VeintiCuatro Orden Propiedad Horizontal: 18  
 Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 5 C.P.28006  
 Referencia Catastral: 2051501VK4725A0012FF

Area Edificada Construida: 320 m<sup>2</sup>

URBANA:DIECIOCHO.- LOCAL sito en la planta quinta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la derecha del piso quinto centro, entrando por un pasillo situado a la derecha, según se sube por la escalera principal. Ocupa una superficie aproximada de TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su puerta de acceso, pasillo de distribución, escalera de servicio y patio izquierda central de la casa; derecha entrando, piso quinto izquierda; izquierda, casa número diecinueve de la calle Velázquez; fondo, con lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle Jorge Juan, y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; izquierda, calle Velázquez. Su cuota es de CINCO ENTEROS DOSCIENTAS CUARENTA MILESIMAS POR CIENTO.

LOCAL

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 56 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.



**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiséis de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y



Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLÓN SETENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS de capital; TREINTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS de intereses de demora; y CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 55 del tomo 3186, libro 3186.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

22808899343068D14FBF438088725FB11F9996BF

(\* C.S.V. :22808899343068D14FBF438088725FB11F9996BF

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z37TC72  
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92252  
IDUFIR: Idufir: 28088000136420  
INSCRITA EN EL 3186, 3186, 61, 25

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Cuota de Participación: Uno con Ciento Noventa y Cuatro Orden Propiedad Horizontal: 19  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 6 Puerta IZQ C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0013GG

URBANA: DIECINUEVE.- LOCAL sio en la planta sexta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de JORGE JUAN. Se encuentra situado a la izquierda según se sube por la escalera de servicio y actualmente está destinada a vivienda del portero. Ocupa una superficie aproximada de SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su puerta de acceso, rellano y hueco de la escalera de servicio, terraza que constituye la cubierta del edificio y piso sexto derecha; derecha entrando, lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; izquierda y fondo, terraza propiamente dicha que constituye la cubierta del edificio. Su cuota es de UN ENTERO CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILESIMAS POR CIENTO.

LOCAL

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 62 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiséis de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.



APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y

Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS de capital; QUINCE MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS de intereses de demora; y VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 61 del tomo 3186, libro 3186.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088992899AA23B5F248789FA6BEA893411587

(\* C.S.V. : 228088992899AA23B5F248789FA6BEA893411587

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92254  
IDUFIR: Idufir: 28088000356163  
INSCRITA EN EL 3186, 3186, 67, 25

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Cuota de Participación: Uno con Trescientos VeintiSéis Orden Propiedad Horizontal: 20  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 6 Puerta DER C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0014HH

URBANA: VEINTE.- LOCAL sito en la planta sexta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de JORGE JUAN. Se encuentra situado a la derecha según se sube por la escalera de servicio. Ocupa una superficie aproximada de OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS, distribuida en diferentes compartimentos y servicios. Linda: frente, tomando como tal su puerta de acceso, rellano de la escalera de servicio y pasillo a través del cual se accede a la terraza que constituye la cubierta del edificio y piso sexto izquierda; derecha entrando, terraza propiamente dicha; izquierda, linder general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle Jorge Juan y de herederos de Guturbay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, terraza propiamente dicha que constituye la cubierta del edificio en su parte recayente a la calle de Jorge Juan. Su cuota es de UN ENTERO TRESCIENTAS VEINTISEIS MILESIMAS POR CIENTO.

LOCAL

**TITULARES**

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3186, Folio 68 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.



**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiséis de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y



Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de capital; DIECIOCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de intereses de demora; y TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 67 del tomo 3186, libro 3186.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

22808899CC72507F9D0A47CE96C2130EF872C195

(\* C.S.V. : 22808899CC72507F9D0A47CE96C2130EF872C195

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\* Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z37TN96**  
*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)*





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92256  
IDUFIR: Idufir: 28088000136451  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 67, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 1 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A00215J

URBANA: VEINTIUNO.- TRASTERO número UNO en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de JORGE JUAN. Es el situado en primer lugar mirando desde la derecha, según se sale a dicha terraza y en la parte del lindero de la casa número diecinueve de Velázquez. Ocupa una superficie aproximada de OCHO METROS CUADRADOS. Linda: frente, derecha entrando y fondo, con terraza del edificio; y por la izquierda, con el trastero número dos, al que está adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO TREINTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 67 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones



complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de capital; DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias

que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **67** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 226 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.M. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899A7ACF2CF1A78480399C5A50969574816**

(\*) C.S.V. :22808899A7ACF2CF1A78480399C5A50969574816

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/091)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92258  
IDUFIR: Idufir: 28088000439996  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 73, 23

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 2 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0016KK

URBANA: VEINTIDOS.- TRASTERO número DOS, en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de JORGE JUAN. Es el situado en el segundo lugar de la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de OCHO METROS CUADRADOS. Linda: frente y fondo, con terraza del edificio; derecha, con trastero número uno al que está adosado; y por la izquierda, con el trastero número tres, al que se encuentra adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO TREINTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO.

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 73 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.



AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de capital; DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario Maria de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias

que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 73 del tomo 3177, libro 3177.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 226 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.M. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

22808899240DAB2A3E3C4216ACD77699516C2309

(\*) C.S.V. : 22808899240DAB2A3E3C4216ACD77699516C2309

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/091)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92260  
IDUFIR: Idufir: 28088000136482  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 79, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 3 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0017LL

URBANA:VEINTITRES.- TRASTERO número TRES en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado en tercer lugar desde la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de OCHO METROS CUADRADOS. Linda: frente y fondo, con terraza del edificio; derecha, con trastero número dos al que está adosado; y por la izquierda, con el trastero número cuatro, al que se encuentra igualmente adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO TREINTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 79 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y

Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

veintiuno de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta de agosto de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el once de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al



margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA. QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de capital; DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno,

que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **79** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**228088991C6DA6B30A8A4DC49681B281129745F5**

(\*) C.S.V. : 228088991C6DA6B30A8A4DC49681B281129745F5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**228088991C6DA6B30A8A4DC49681B281129745F5**  
C.S.V. : 228088991C6DA6B30A8A4DC49681B281129745F5

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 6

**Información Registral expedida por:**

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

**Registrador de la Propiedad de MADRID**

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

**correspondiente a la solicitud formulada por:**

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z37TQ39**  
*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92262  
IDUFIR: Idufir: 28088000440008  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 85, 23

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 4 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0018BB

URBANA:VEINTICUATRO.- TRASTERO número CUATRO en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado en cuarto lugar desde la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de OCHO METROS CUADRADOS. Linda: frente y fondo, con terraza del edificio; derecha, con trastero número tres al que está adosado; y por la izquierda, con el trastero número cinco, al que se encuentra igualmente adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO TREINTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO.

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 85 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y



Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



veintiuno de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta de agosto de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el once de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 22ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA. QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de capital; DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno,

que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **85** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899E0CC8A70FE92497283F9D051ED90F5E4**

(\*) C.S.V. : 22808899E0CC8A70FE92497283F9D051ED90F5E4

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**22808899E0CC8A70FE92497283F9D051ED90F5E4**  
C.S.V. : 22808899E0CC8A70FE92497283F9D051ED90F5E4

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 6



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92264  
IDUFIR: Idufir: 28088000136505  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 91, 23

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 5 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A00192Z

URBANA:VEINTICINCO.- TRASTERO número CINCO en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado en quinto lugar desde la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de OCHO METROS CUADRADOS. Linda: frente y fondo, con terraza del edificio; derecha, con trastero número cuatro al que está adosado; y por la izquierda, con el trastero número seis, al que se encuentra igualmente adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO TREINTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO.

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 91 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y

Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el

veintiuno de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta de agosto de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el once de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al



margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA. QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS de capital; DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno,

que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **91** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**228088998208FA5CA6714A87988874AF92E149CD**

(\*) C.S.V. : 228088998208FA5CA6714A87988874AF92E149CD

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**228088998208FA5CA6714A87988874AF92E149CD**  
C.S.V. : 228088998208FA5CA6714A87988874AF92E149CD

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 6



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92266  
IDUFIR: Idufir: 28088000411756  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 97, 23

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 6 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0020LL

URBANA:VEINTISEIS.- TRASTERO número SEIS en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado en sexto lugar desde la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de DOCE METROS CUADRADOS. Linda: frente y fondo, con terraza del edificio; derecha, con trastero número cinco al que está adosado; y por la izquierda, con el trastero número siete, al que se encuentra igualmente adosado. Su cuota es de CERÓ ENTEROS CIENTO NOVENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO.

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 97 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.



AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de capital; TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS de intereses de demora; y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno,

que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **97** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899AE768EAAF9FF462DA65510111A4ABD33**

(\*) C.S.V. : 22808899AE768EAAF9FF462DA65510111A4ABD33

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92268  
IDUFIR: Idufir: 28088000136529  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 103, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 7 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0021BB

URBANA:VEINTISIETE.- TRASTERO número SIETE en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado en séptimo lugar desde la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de OCHO METROS CUADRADOS. Linda: frente y fondo, con terraza del edificio; derecha, con trastero número seis al que está adosado; y por la izquierda, con el trastero número ocho, al que se encuentra igualmente adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO TREINTA Y UNA MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 103 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al



margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones



complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS de capital; TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; DOS MIL OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses de demora; y QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias

que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **103** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088998F075AC2F8D8477FAB4EFBA915C66FCE

(\*) C.S.V. :228088998F075AC2F8D8477FAB4EFBA915C66FCE

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92270  
IDUFIR: Idufir: 28088000411763  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 109, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 8 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0022ZZ

URBANA:VEINTIOCHO.- TRASTERO número OCHO en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado en octavo lugar desde la derecha, según se sale a dicha terraza. Ocupa una superficie aproximada de VEINTE METROS CUADRADOS. Linda: frente, izquierda y fondo, con terraza del edificio; y derecha, con el trastero número siete, al que está adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS TRESCIENTAS VEINTISIETE MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

**QUADRIGA REAL ESTATE SL**, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 109 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA ,el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiséis de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 3ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23<sup>a</sup>.



AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS de capital; OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CINCO MIL DOSCIENTOS CUATRO EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS de intereses de demora; y MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 109 del tomo 3177, libro 3177.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088998BE184B8F4DC46C6802EFCF5C95B4D8F

(\*) C.S.V. : 228088998BE184B8F4DC46C6802EFCF5C95B4D8F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92272  
IDUFIR: Idufir: 28088000136550  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 115, 23

**DATOS DE LA FINCA**

**Naturaleza de la finca:**

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso TER Puerta 9 C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0023XX

URBANA:VEINTINUEVE.- TRASTERO número NUEVE en la terraza o cubierta, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Es el situado a la derecha según se sale a dicha terraza, a continuación del cuarto de maquinaria del ascensor al que se encuentra adosado. Ocupa una superficie aproximada de DOCE METROS CUADRADOS. Linda: frente, izquierda y fondo, con terraza del edificio; y derecha, con el cuarto de maquinaria del ascensor al que está adosado. Su cuota es de CERO ENTEROS CIENTO NOVENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO.

**TITULARES**

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 115 Inscripción 23ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 23ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

**CARGAS DE LA FINCA**

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el veintiséis de abril de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y

Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el



veintiuno de junio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el treinta de agosto de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el once de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.

AFECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el siete de agosto de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al

margen de la inscripción 22ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 23ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS de capital; QUINIENTOS DOCE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS CON TRES CÉNTIMOS de intereses de demora; y NOVECIENTOS SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 24ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 24ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 24ª por la 24ª modificada por la 25ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 24ª modificada por la 25ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 25ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno,

que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio **115** del tomo **3177**, libro **3177**.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899DA2C7C9E37F04F61BCD9765987E0492B**

(\*) C.S.V. : 22808899DA2C7C9E37F04F61BCD9765987E0492B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**22808899DA2C7C9E37F04F61BCD9765987E0492B**  
C.S.V. : 22808899DA2C7C9E37F04F61BCD9765987E0492B

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 6



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92274  
IDUFIR: Idufir: 28088000136574  
INSCRITA EN EL 3177, 3177, 121, 25.

DATOS DE LA FINCA

Naturaleza de la finca:

Cuota de Participación: CERO con Quinientos Ochenta y Cuatro Orden Propiedad Horizontal: 30  
Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso IER C.P.28006  
Referencia Catastral: 2051501VK4725A0024MM

URBANA: TREINTA.- TORREON enclavado en la terraza, de la casa en Madrid con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO, y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra enclavado en el punto que forman la confluencia de las calles de Velázquez y Jorge Juan. Tiene diversas dependencias y servicios, y está dividido en dos alturas, una primera a nivel de la terraza, de unos VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, y una segunda de DOCE METROS CUADRADOS aproximadamente. La base es una circunferencia de cinco metros de diámetro. Se accede a él directamente desde la terraza o cubierta del edificio. Al ser circular, sus linderos son: en parte con el chaflán que forman la confluencia de las calles de Velázquez y Jorge Juan, y en parte con la terraza del edificio. Su cuota es de CERO ENTEROS QUINIENTAS OCHENTA Y CUATRO MILESIMAS POR CIENTO.

TORREON

TITULARES

QUADRIGA REAL ESTATE SL, con C.I.F.: B87441739 al Tomo 3177, Folio 121 Inscripción 25ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell de BARCELONA, el 6 de septiembre de 2019, según resulta de la inscripción 25ª extendida con fecha diez de octubre de dos mil diecinueve.

CARGAS DE LA FINCA

22808899FC26261276254ED5B450D6BA78919F3F  
C.S.V. : 22808899FC26261276254ED5B450D6BA78919F3F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Página: 2



APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiséis de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 3ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 4ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de abril de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 5ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cuatro de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 6ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **ocho de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 7ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 8ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 9ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **quince de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 10ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 11ª.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veinte de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones

complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 12<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiuno de junio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 13<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta y uno de julio de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 14<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **treinta de agosto de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 15<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **cinco de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 16<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **once de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 18<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 20<sup>a</sup>.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21<sup>a</sup>.



APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **22ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **22ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **22ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **22ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **22ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **doce de marzo de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **22ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **23ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **siete de agosto de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **24ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **25ª**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y

Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el diez de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 25ª.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS de capital; OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS de intereses de demora; y QUINCE MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 26ª de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el catorce de octubre de dos mil diecinueve, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 26ª.

MODIFICADA la hipoteca que consta de la inscripción 26ª por la 26ª modificada por la 27ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 26ª modificada por la 27ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 27ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 121 del tomo

3177, libro 3177.

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **10 de febrero de 2023** antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

**22808899FC26261276254ED5B450D6BA78919F3F**

(\*) C.S.V. :22808899FC26261276254ED5B450D6BA78919F3F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 101063  
IDUFIR: Idufir: 28088000555641  
INSCRITA EN EL 3138, 3138, 159, 7

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso BAJ Planta: ss-sot C.P.28006

**URBANA: FINCA NUMERO SIETE-UNO.- LOCAL COMERCIAL en las plantas semisótano -superior- y sótano -inferior- comunicadas entre si mediante escalera interior privativa de la casa sita en Madrid, con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Tiene su acceso por Jorge Juan, consistente en la salida y entrada de mercancías que tenía la finca de la que se segregó, -registral 92.228-. Tiene una superficie total de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS de los que corresponden NOVENTA Y SEIS METROS DOCE DECIMETROS CUADRADOS a la planta superior o semisótano y SESENTA Y TRES METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS a la planta inferior o sótano y LINDA: la planta superior al frente, la calle Jorge Juan, por donde tiene su acceso directo, izquierda entrando, planta semisótano de la FINCA NÚMERO SIETE, derecha, lindero general del edificio, es decir, finca del Marqués de Fominista, recayente a la calle de Jorge Juan y fondo, zona comunes, trasteros y escalera de servicio del edificio y la planta inferior, al frente, considerando el mismo, subsuelo de la calle de Jorge Juan, izquierda, entrando, cuartos trasteros de la planta sótano y pasillo distribuidor de los mismos, derecha, lindero general del edificio, es decir, finca del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y fondo subsuelo de zonas comunes del edificio. Su cuota es de DOS ENTEROS OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS MILESIMAS POR CIENTO.**

TITULARES

**CENTURION REAL ESTATE SA, con C.I.F.: A66430604 al Tomo 3138, Folio 159 Inscripción 7ª, 100% de Pleno dominio adquirido por titulo de Compraventa**

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario María De Rocafiguera Gibert de Barcelona, el 23 de julio de 2018, según resulta de la inscripción 7ª extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

**CARGAS DE LA FINCA**

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **6ª**, de fecha **veintitrés de agosto de dos mil dieciocho**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **1323**

**Afecta** durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de agosto de dos mil dieciocho**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **7ª**.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: SEISCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS de capital; DIECISIETE MIL VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS de intereses de demora; y TREINTA MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción **8ª** de fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve.

**Afecta** durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **8ª**.

**MODIFICADA** la hipoteca que consta de la inscripción **8ª** por la **8ª** modificada por la **9ª** en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción **8ª** modificada por la **9ª** de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**.

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **9ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 159 del tomo 3138, libro 3138.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 322 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

22808899C2352B2E84D845BCAF37D947F9EC9C6A

(\*) C.S.V. :22808899C2352B2E84D845BCAF37D947F9EC9C6A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

## A.6. Principios generales adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos se aplican a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

### **Bases de Valoración**

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

### **Cláusulas Onerosas**

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

### **Costes de Disposición y Responsabilidades**

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

### **Fuentes de Información**

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

### **Documentación**

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

### **Arrendatarios**

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

### **Medición**

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

### **Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas**

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

### **Inspecciones Estructurales**

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

### **Materiales Defectuosos**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

### **Condiciones del Terreno**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

### **Servicios**


Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

### **Contaminación**

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

### **Deudas**

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.



**Informe y Valoración  
Locales Comerciales en edificio completo  
Calle Velázquez, 21  
28001, MADRID**

Diego Vilaró Colaianni  
Director de Operaciones Advisory Services  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.  
Motivo: Visado Digital  
Fecha: 27/03/2023 11:43:48

Real Estate Advisory Services

Cliente: INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS IV, S.L

Nº Expediente: 23-001063

Finalidad: Uso interno

Fecha: 1 de marzo de 2023

# Índice

Índice.....	2
Alcance del Trabajo.....	4
1. Identificación y Estatus del Valorador .....	5
2. Identificación del Cliente.....	5
3. Finalidad de la Valoración .....	5
4. Identificación del Activo a Valorar .....	5
5. Bases de Valoración.....	5
6. Fecha de Valoración.....	6
7. Alcance de la Investigación .....	6
8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas .....	6
9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación .....	7
10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS) .....	7
11. Fecha del Informe de Valoración.....	7
Informe Descriptivo.....	8
1. EL ACTIVO .....	9
1.1. Ubicación .....	9
1.2. Descripción .....	10
1.3. Superficies .....	11
1.4. Estado de Conservación.....	11
1.5. Consideraciones Medioambientales.....	12
1.6. Riesgos de inundación, fuego y de sismos .....	12
1.7. Condiciones del terreno .....	12
2. LEGAL.....	13
2.1. Urbanismo .....	13
2.2. Situación Jurídica .....	15
2.3. Situación Arrendaticia .....	17
3. ANÁLISIS DE MERCADO .....	18
3.1. Entorno Económico.....	18
3.2. Mercado Retail - High Street en España .....	23
3.3. Mercado Retail en Madrid .....	26
3.4. Mercado Nacional de Inversión Retail.....	30
Valoración .....	33
3. VALORACIÓN.....	34

4.1. Método de Valoración .....	34
4.2. Consideraciones de Valoración.....	35
4.3. Análisis DAFO.....	39
4.4. Valor de Mercado.....	40
Anexos .....	41
A.1. Planos de localización .....	42
A.2. Fotografías .....	45
A.3. Planos.....	54
A.4. Referencia Catastral.....	58
A.5. Notas Simples.....	60
A.6. Cash Flow .....	73
A.7. Principios generales adoptados.....	74



# Alcance del Trabajo

## 1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de actualización de valoración ha sido preparado por Luisa Leirado Uceda, y supervisado por Diego Vilaró Colaianni MRICS, Director de Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración

## 2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME ASSETS IV, S.L.

## 3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es Uso Interno.

## 4. Identificación del Activo a Valorar

De acuerdo con su instrucción, hemos realizado las investigaciones pertinentes con el fin de proporcionarle un informe de valoración de mercado bajo estándares RICS en relación con las fincas registrales descritas en el apartado 2.2 del presente informe, pertenecientes al inmueble ubicado en la Calle Velázquez, 21, 28001 Madrid, con el alcance y supuestos de valoración detallados más adelante en este informe.

## 5. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

***“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”***

## Supuestos

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apartados de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planos, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

Se asume como supuesto de valoración del conjunto de fincas registrales que conforman los locales comerciales como vacíos, libres de inquilino y asumiendo la firma de un nuevo contrato de alquiler a renta de mercado y por tanto, asumiendo la rescisión del contrato actual de alquiler sobre un local comercial que se encuentra vigente.

## 6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el 1 de marzo de 2023.

## 7. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la inspección visual interna y externa de los inmuebles y el análisis de la información suministrada. Los inmuebles objeto de valoración ha sido inspeccionado por M<sup>a</sup> del Mar Marín Martínez, técnico competente de Gesvalt, el día 16 de febrero de 2023

## 8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Para la elaboración de este informe hemos dispuesto de la siguiente Información, que se incluye en el Anexo:

- Referencias catastrales.
- Copia de contrato de arrendamiento en vigor.
- Notas simples
- Planos de planta.
- Cuadro de superficies

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad es completa y correcta para el informe solicitado. Hemos asumido que los datos de todos los asuntos que puedan afectar al valor se han puesto a nuestra disposición y que la información está actualizada. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

## 9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere, y las conclusiones se basan en información facilitada por la Compañía y otras fuentes. Asimismo, GESVALT no será responsable ante ningún tercero del contenido de dicho Informe o asesoramiento.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de GESVALT.

## 10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

**La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.**

## 11. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 1 de marzo de 2023.

# Informe Descriptivo

## 1. EL ACTIVO

### 1.1. Ubicación

Las fincas objeto de valoración forman parte de un inmueble que se ubica en el número 21 de la Calle Velázquez, esquina con la Calle Jorge Juan. Enclavado en el corazón del distrito de Salamanca, el edificio se encuentra en las primeras manzanas de la calle Velázquez, una de las arterias comerciales más cotizadas de Madrid, donde se suceden tiendas de lujo, restaurantes de moda y el pequeño comercio tradicional de la zona.



Junto a los mejores hoteles y el triángulo del arte, donde encontrar el Museo del Prado, el Centro de Arte Reina Sofía, y el Museo Thyssen. Al lado de la Plaza de Colón, de las calles de Goya, Velázquez y Serrano y a pocos minutos andando de la célebre Puerta de Alcalá y del Parque del Retiro, uno de los mayores pulmones de la ciudad.

Localizado en una de las calles más demandadas de Madrid, en pleno barrio Salamanca. Un lugar estratégico que lo hace aún más codiciado, conectado con los principales accesos de la ciudad y con una inmejorable combinación de transporte público.

En relación con las comunicaciones del inmueble, existen diversos parkings públicos y privados para poder estacionar los vehículos. 14 líneas de autobuses (1, 5, 9, 14, 19, 21, 27, 29, 45, 51, 52, 53, 74, 150) cuentan con paradas en las inmediaciones del inmueble. En las inmediaciones encontramos 4 líneas de metro. El edificio se encuentra a 6 minutos a pie del Parque del Retiro y a 2 minutos del Paseo de la Castellana.





A su vez, se asume como desarrollo de locales las fincas registrales que se ubican en la planta primera y tiene una ocupación en planta similar al resto de plantas que se destinan a uso residencial.

Los locales tienen carácter exterior debido al número de huecos en fachada y también cuentan con iluminación interior a través de los diferentes patios que conforman el edificio.

La estructura es de muros de carga y pórticos metálicos. Protegida por el PGOUM.

### 1.3. Superficies

Existen discrepancias de superficies entre la información contenida en la documentación registral consultada (Notas simples actualizadas), la información contenida en la base de datos del Catastro (Certificado catastral) y la información proveniente de la medición.

En base a la información facilitada por el cliente, se adopta como superficie computable la que resulta de medir los locales con fichero de autocad aportado por la propiedad y comprobado por el técnico en la visita con medidas puntuales, y el reparto de comunes adoptado por el mismo técnico:

	Registral	Útil Comprob.	Construida Comprob.	CCC Comprob.	Adoptada
Baja	660,00	619,68	681,54	721,88	721,88
Semisótano	726,78	758,00	911,00	964,91	964,91
Entreplanta	186,66	167,99	188,66	197,71	197,71
Primera	99,12	87,67	118,26	125,26	125,26
Local Jorge Juan	96,12	76,08	95,57	101,23	101,23
Local sótano	63,13	74,25	94,96	100,58	100,58
1º izquierda	288,27	243,06	288,96	306,06	306,06
1º derecha	380,00	375,07	433,27	458,91	458,91
Total	2.500,08	2.401,80	2.812,22	2.976,54	2.976,54

Según los planos aportados y tras la revisión de las superficies, hemos considerado la siguiente distribución de áreas en función de la superficie adoptada:

Planta	Superficie (m <sup>2</sup> )
Sótano 1	100,58
Sótano	1.263,85
Baja	721,88
Primera	890,23
TOTAL	2.976,54

### 1.4. Estado de Conservación

El edificio es un inmueble de carácter representativo del año 1916 según catastro, de segunda mano que se encuentra para reformar. El estado interior de los locales comerciales es correcto pero necesita

una reforma integral para maximizar el precio de venta. Se asume en la valoración la necesidad de invertir capex en el conjunto de los locales comerciales.

No obstante, la inspección a los inmuebles se ha realizado con el único motivo de llevar a cabo la valoración, no hemos recibido instrucciones para realizar un estudio o due diligence sobre las condiciones de la estructura del edificio, prueba de instalaciones, o cualquier otro tipo de investigación para determinar si se han utilizado materiales nocivos o contaminantes en la construcción del inmueble.

#### 1.5. Consideraciones Medioambientales

No hemos emprendido ni encargado una evaluación ambiental para establecer si existe contaminación o pueda existir, ni sabemos que tal evaluación haya sido preparada por un asesor especializado con respecto a la propiedad en cuestión y sus alrededores.

#### 1.6. Riesgos de inundación, fuego y de sismos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

#### 1.7. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

## 2. LEGAL

### 2.1. Urbanismo

#### Observaciones Sobre el Ámbito de las Comprobaciones Urbanísticas

Todas nuestras investigaciones se han llevado a cabo desde un punto de vista informal, en la página web del Ayuntamiento. No obstante, cabe señalar que toda esta información que es a título informativo y no tiene carácter vinculante.

#### Planeamiento

Hemos accedido de forma online a la Web del Ayuntamiento de Madrid para obtener información del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) de 1997 que, a fecha de valoración, regula el desarrollo, edificaciones y suelo de la ciudad de Madrid y sus alrededores.

Estas consultas no deben ser consideradas como definitivas o completamente correctas, ya que puede ocurrir que la información no se encuentre totalmente actualizada en esta fuente. Para una consulta oficial habría que asistir al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

De acuerdo con la información obtenida, la edificación pertenece al Ámbito de Gestión: AUC.04.01 y se encuentra regulada por la Norma Zonal 1 Grado 3º, Nivel C lo cual significa que corresponde a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.

#### ÁREA DE REPARTO

- Ámbito de Gestión: AUC.04.01
- Aprov. Tipo: 4,24
- Uso y Tipología: Residencial
- Coeficiente K: 0,99

ADECUACION AL PLANEAMIENTO: ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO: El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determina las Ordenanzas municipales.

OSERVACIONES GENERALES: El edificio actualmente no cumpliría con la ordenanza urbanística actual en cuanto al fondo edificable se refiere.

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, la propiedad posee un Nivel C, lo que indica que como uso cualificado es el residencial. No obstante como usos complementarios podrían ser:

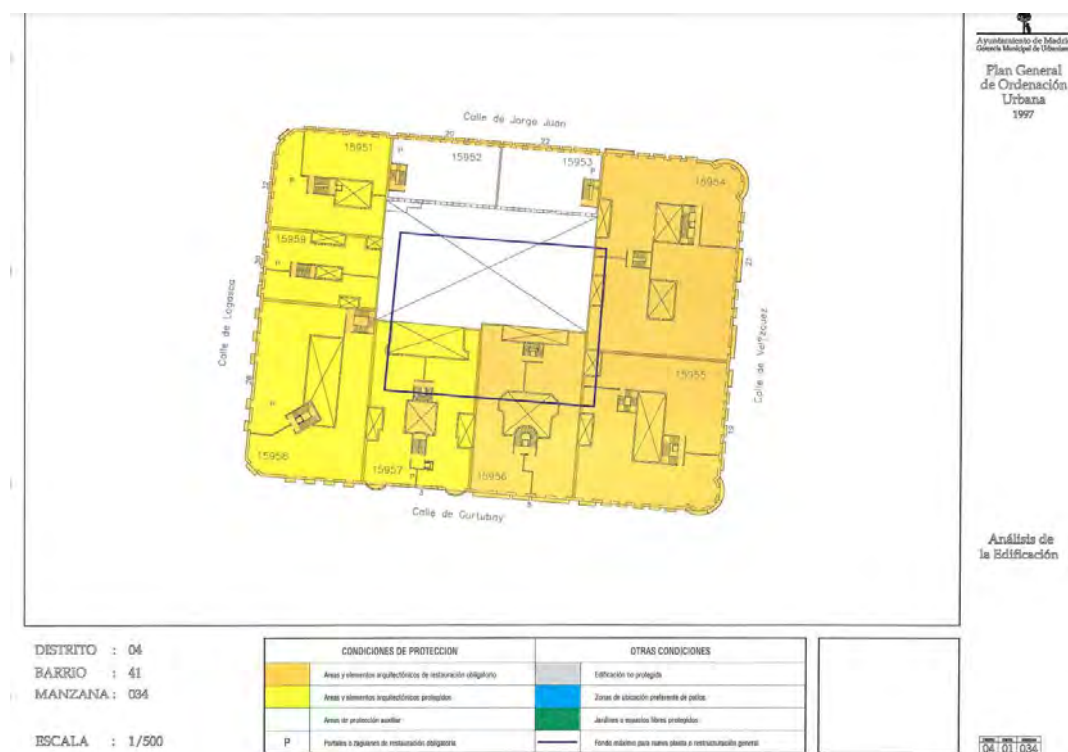
- Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.

- Terciario:
  - Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.
  - Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.
  - Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.
  - Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:
    - •i) Salas de reunión Tipo I.
    - •ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
    - •iii) Espectáculos Tipo III.
  - Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.
- Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

- Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.
- Hospedaje: En edificio exclusivo.

Según el plano de análisis de la edificación, todo el inmueble se encuentra protegido, donde todas las áreas y elementos de los edificios son de restauración obligatoria. Además, el edificio invade ligeramente el trazado delimitado por la ley de patios pero sería de aplicación única y exclusivamente en proyectos de nueva planta o de reestructuración general.



Se establece una Ocupación Máxima:  $S = 938,27 \text{ m}^2$ , según Condiciones de Fondo Máximo Edificable dadas en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Como consecuencia la superficie máxima edificable según la Ficha de Condiciones Urbanísticas es de  $5.789,23 \text{ m}^2$ , inferior a la superficie computable edificada actual.

#### CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

- Grado de Protección: Integral
- Centro Histórico (APE.00.01)
- N° de Catálogo: 15954

Asumimos que el inmueble cumple las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

#### Licencias

No se han facilitado ningún tipo de licencia de actividad o primera ocupación.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el local contaría con todas las licencias reglamentarias requeridas en relación con la edificación, uso y actividad y está libre de cargas e impuestos urbanísticos que puede tener un impacto negativo en su valor.

## 2.2. Situación Jurídica

Han sido proporcionadas las Notas Simples.

La información registral es la siguiente:

Finca(s) Matriz Finca: 3353, Tomo 158, Libro 158, Folio 69, Inscripción 5ª

Idufir: 28088000232702

Registro de la Propiedad nº 1 de MADRID

Propietario: Centurion Real Estate S.A.

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Baja					
Primera	92228	3198	3198	7	21ª
Semisótano					
Entrepiano					
Local Jorge Juan	101063	3138	3138	159	7ª
Local sótano					
1º izquierda	92230	3067	3067	40	12º
1º derecha	92232	3786	3186	1	26º

A los fines de la valoración, se ha considerado que la propiedad analizada tiene título válido y correcto según se describen anteriormente y están libres de cualquier tipo de carga que pudieran tener un impacto negativo en el valor o en la posible comercialización del inmueble objeto de valoración.

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

### 2.3. Situación Arrendaticia

El inmueble se encuentra vacío salvo por un local comercial que está alquilado a BE Y BE BOMALPA S.L., bajo un contrato de alquiler de fecha 16/03/2016 con las siguientes principales cláusulas:

- Fecha: 16/03/2016
- Arrendador: TAPICERIAS GANCEDO S.L.
- Arrendatario: BE Y BE BOMALPA S.L.,
- Objeto: Local situado en el edificio de la calle Jorge Juan, nº 24 de Madrid. Está inscrito en el Registro de la propiedad nº Uno, al tomo 2.996, folio 101, finca nº 10.163, inscripción 1ª. El local está situado en las plantas semisótano y sótano, comunicadas entre sí mediante escalera interior privativa del citado edificio, con fachada a la calle de Velázquez nº 21 y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se accede desde la calle Jorge Juan a través de la planta superior y tiene también acceso por la planta inferior a través del pasillo distribuidor de los trasteros en planta sótano, que es elemento común del edificio. Tiene una superficie total de 159,25m<sup>2</sup> de los que corresponden 96,12m<sup>2</sup> a la planta superior o semisótano y 63,13m<sup>2</sup> a la planta inferior o sótano.
- Propósito: El local será destinado única y exclusivamente a actividades de explotación propias de una sastrería.
- Plazo: 8 años desde la fecha de firma del contrato (15/03/2024)
- Prórrogas: No existe posibilidad de prórroga.
- Renta: 3.500 € mensuales.
- Revisión de la renta: Revisiones anuales a IPC a partir del segundo año de contrato.
- Gastos: Serán a cargo del arrendatario las tasas, impuestos (a excepción del IBI), contribuciones y arbitrios que graven la posesión del local y/o el ejercicio de la actividad de la Arrendadora. También serán soportados por la arrendataria la tasa de recogida de basuras y los importes de los suministros.
- Garantía: Depósito por importe de 10.500 €.
- Fianza: 2 mensualidades.
- Subarriendo: No permitido sin autorización expresa.

Se asume como supuesto de valoración del conjunto de fincas registrales que conforman los locales comerciales como vacíos, libres de inquilino y asumiendo la firma de un nuevo contrato de alquiler a renta de mercado y por tanto, asumiendo la rescisión del contrato actual de alquiler sobre un local comercial que se encuentra vigente.



### 3. ANÁLISIS DE MERCADO

#### 3.1. Entorno Económico

Podemos observar como la economía en España sigue estando muy influenciada por los altos niveles de inflación, la guerra entre Rusia y Ucrania, las interrupciones en las cadenas de suministro y la subida de tipos de interés. España cierra el año 2022 con un crecimiento del PIB del 5,5% y según las previsiones, se revisa el crecimiento de 2023 pasando a un 1,3%. Se espera un crecimiento prácticamente nulo en el 1T 2023, seguido de avances del 0,5%-0,6% para el resto de los trimestres. La desaceleración con relación a 2022 se percibirá en el consumo privado, la inversión y el comercio exterior. Hay que destacar que hemos estamos viviendo una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80. Ha habido un endurecimiento monetario más rápido y brusco de lo previsto, El Banco Central Europeo (BCE) aumentó de nuevo sus tipos de interés en diciembre 2022 (+0,50%) con el objetivo de frenar la alta inflación en la eurozona y sitúa la tasa ya en un 2,5%, la más elevada desde 2009. La política monetaria se mantendrá restrictiva, esperamos que el BCE siga subiendo sus tipos de interés hasta mediados de año, situando el tipo de depósito en 3,0% en mayo 2023.

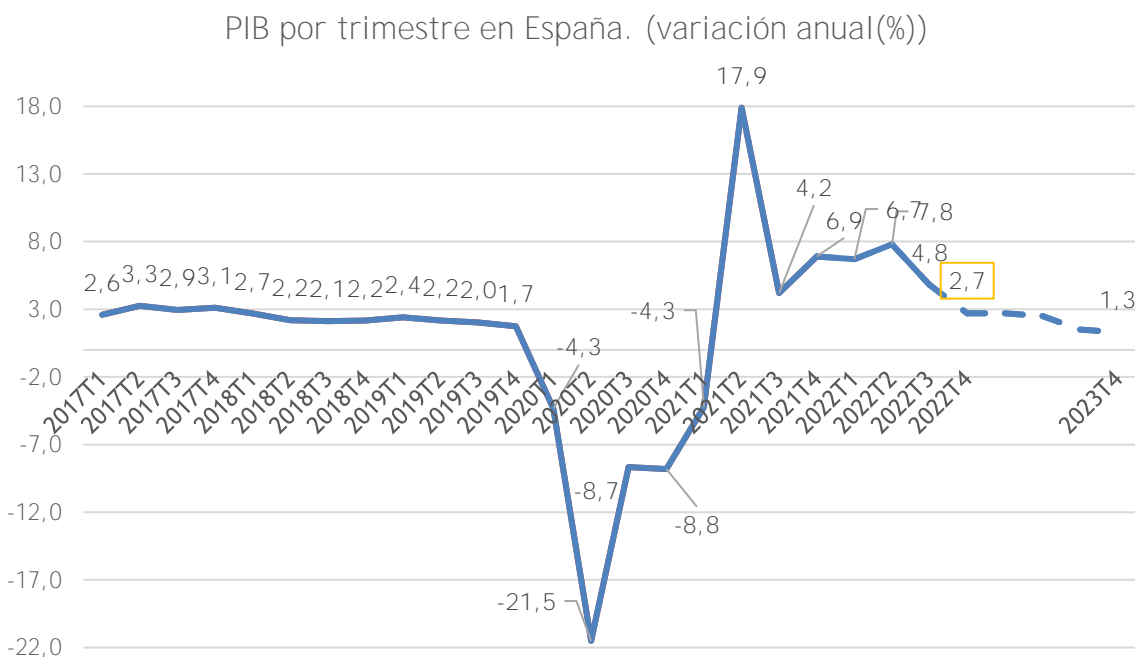
España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro. Las cifras generales:

**Población** (2S 2022): 47,6 millones de habitantes.

**Tasa de desempleo** (4T 2022): 12,87%.

**Renta per cápita:** 27.910 euros, según las últimas cifras publicadas.

El PIB se vio drásticamente afectado por la pandemia de la COVID-19 con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el 4T de 2020, una de las mayores contracciones de Europa, para ir recuperándose a partir del 2T 2021, como se ilustra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) /BdE

Con esta caída en el 4T 2020, el sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo, entre ellos, los hoteles, restauración y ocio. De este modo, la economía española encadenó su segundo crecimiento anual consecutivo. La variación interanual del PIB se sitúa en el 4T 2022, según el avance de los datos publicados por el INE, en el 2,68% frente al 4,77% del trimestre anterior. El PIB español registra una variación del 0,2% en el 4T 2022 respecto al trimestre anterior en términos de volumen, el PIB registra un aumento del 5,5%.

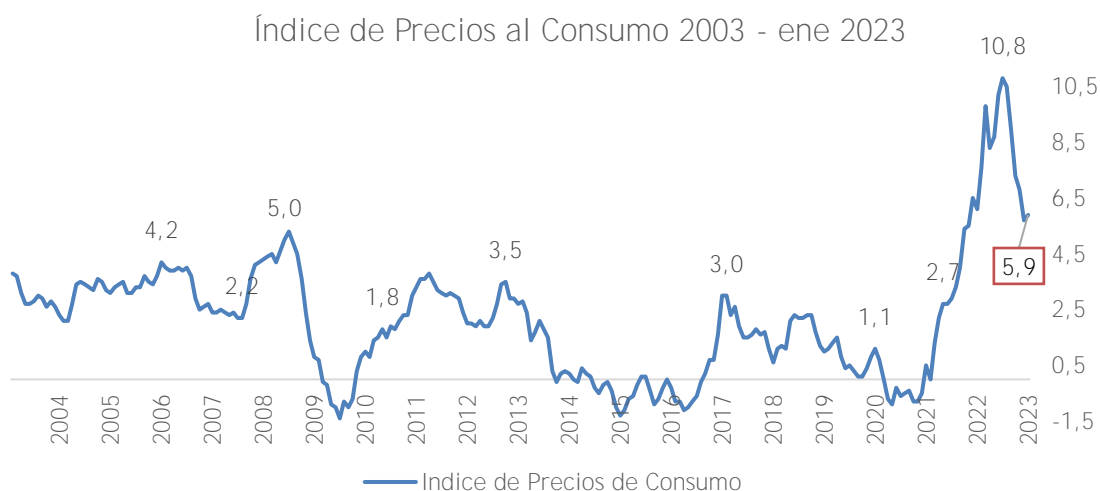
Los datos demuestran que la actividad se ha resentido en la segunda mitad del año 2022. El gasto de los hogares españoles se verá negativamente afectado por la mayor incertidumbre, el incremento de los precios, la desaceleración del empleo y el aumento en los tipos de interés.

La guerra entre Rusia y Ucrania ha tenido un impacto muy negativo en su economía, afectando a España a través de diferentes canales y reduciendo la demanda de bienes y servicios en nuestro país, además, hay que tener en cuenta que las sanciones impuestas por la unión europea afecta a las relaciones comerciales y financieras con Rusia.

A pesar de la incertidumbre en España sobre el contexto macroeconómico, la subida de tipos y bonos, España, siguen en el punto de mira de los inversores tanto nacionales como internacionales. Aunque de cara a 2023 se esperan ajustes en el volumen de inversión del 15-20% respecto a máximos de 2022.

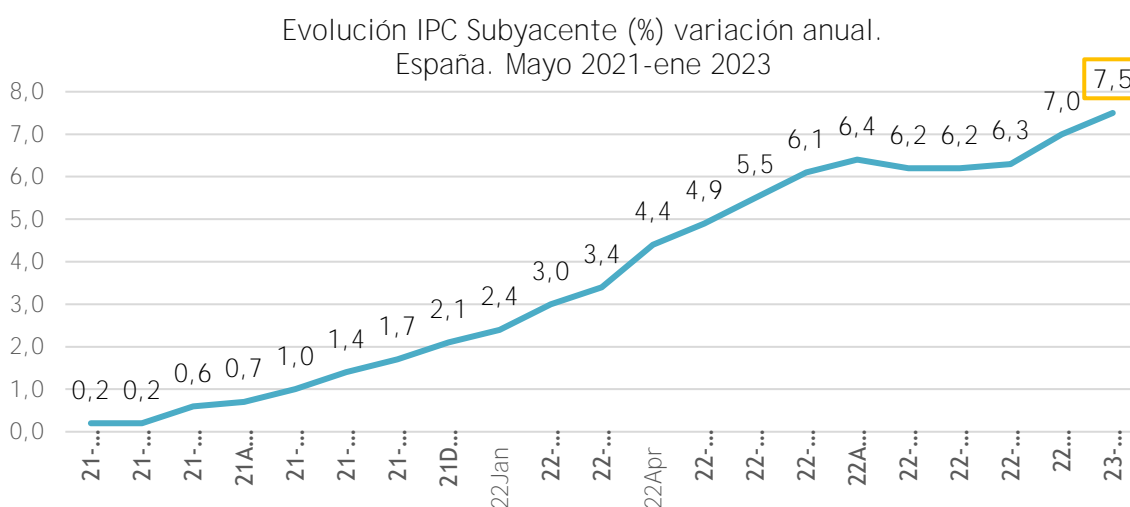
### Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa de variación anual del IPC confirmada del mes de enero de 2023 se sitúa en el 5,9%, revisada del dato adelantado de 5,7%. Este indicador supone un ascenso de dos décimas respecto al mes de diciembre de 2022 dejando atrás tasas por encima del 10% en el año 2022, que fueron las más altas desde 1985. Esto mostraría una atenuación en la tasa de inflación, pero sigue en niveles históricamente altos y consideramos que se mantendrá elevada por un tiempo. En el siguiente gráfico podemos observar como a pesar de las últimas bajadas, seguimos en picos históricos:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Los grupos que destacan por su influencia en el aumento de la tasa anual son: Vestido y Calzados, con una tasa 3,6%, casi dos puntos superiores a la registrada el mes anterior, descendiendo los precios menos que en enero de 2022; transporte, sitúa la tasa en 5,6%, más de dos puntos superior al mes anterior; Comunicaciones, cuya tasa se sitúa en 2,3%, más de cuatro puntos por encima del mes anterior. Por otra parte, los grupos con influencia negativa destacan: Vivienda, con una tasa de -8,4%, que disminuye su variación casi cuatro puntos, destacando la bajada de electricidad mayor que el año pasado; Ocio y cultura, cuya variación anual del 2,5%, con más de un punto por debajo de la registrada en diciembre de 2022. La inflación ha sido tan elevada durante el año 2022 que se ha convertido en una de las principales amenazas para la recuperación de la economía española a pesar de estar por debajo del IPC interanual de la eurozona que se situó en enero en el 8,5%.

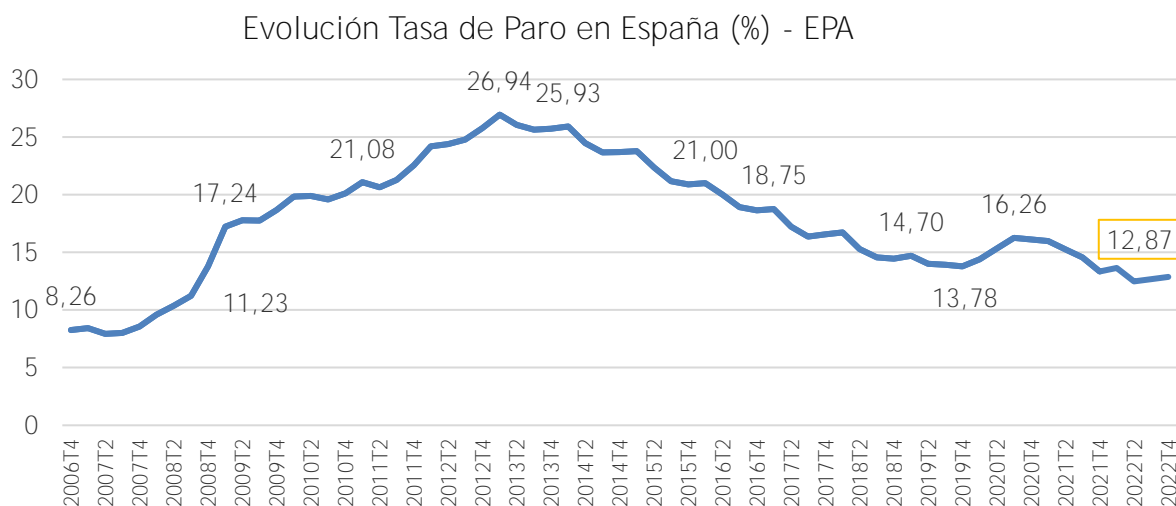


Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

La tasa anual del indicador de la inflación subyacente de enero 2023 aumenta cinco décimas y la sitúa en el 7,5%, cuando en el mes de diciembre 2022 estaba en 7%, la más alta desde 1992 y sitúa su diferencia con el IPC general en más de un punto y medio.

## Empleo

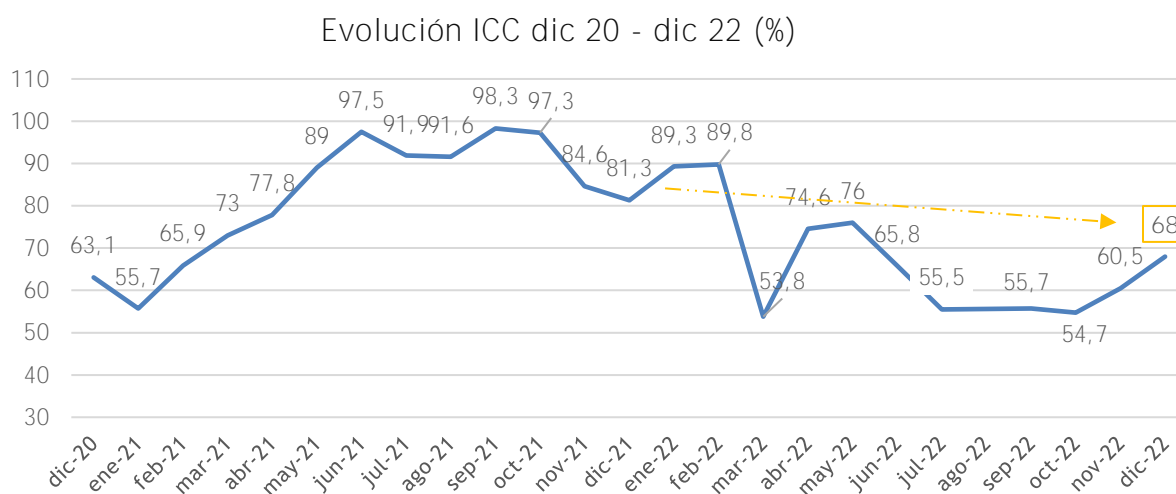
La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 12,87% a finales del 4T de 2022 lo que supone un crecimiento de la tasa del 0,20% respecto al trimestre anterior. El número de ocupados disminuye en 81.900 personas en el 4T de 2022 respecto al trimestre anterior (un -0,40%) y se sitúa en 20.463.900. En términos desestacionalizados la variación trimestral es del -0,01%. El empleo ha crecido en 278.900 personas (un 1,38%) en los 12 últimos meses. En los últimos 12 meses el empleo se ha incrementado en 228.200 personas en el sector privado y 50.700 en el público. Los asalariados que tienen contrato indefinido se incrementan en 366.100, mientras que los de contrato temporal se reducen en 397.800. En variación anual, el número de asalariados crece en 397.300 (el empleo indefinido aumenta en 1.591.100 personas y el temporal disminuye en 1.193.800). El número de trabajadores por cuenta propia baja en 34.700 este trimestre y sube en 111.200 en los 12 últimos meses. La ocupación aumenta en este trimestre en la agricultura en 24.200 y baja en servicios 70.100, en la construcción 28.000 y en la industria 8.000.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

### Indicador Mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de diciembre de 2022, la evolución interanual es negativa, el ICC ha disminuido respecto al mismo mes en el año 2021, pero no ha sido así respecto al trimestre y mes anterior que la evolución ha sido moderadamente superior.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Si en diciembre del año pasado llegaba a 81,3 pts., este diciembre 2022 ha disminuido hasta los 68,0 pts., es decir, ha disminuido desde mismo periodo de 2021 un total de 13,3 pts. La disminución de estos índices en términos relativos es mayor, el ICC sube 12,5%. En términos porcentuales el ICC decrece 16,4% respecto a diciembre 2021. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 pts. en el índice de julio de 2012.

## Medidas Gubernamentales

El Consejo de Ministros ha aprobado diversas medidas en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales, entre las que destacan:

Una de las principales novedades este año es la revalorización de las pensiones en un 8,5%, de acuerdo con la inflación media mensual de noviembre de 2021 a 2022, y el aumento del 15% de las pensiones no contributivas.

Desde el 1 de enero y durante los próximos seis meses se prorrogan las condiciones de los contratos de arrendamiento de viviendas en su renovación para evitar subidas abusivas. Esto supone una congelación de facto del precio durante seis meses para los inquilinos a los que se les acabe el contrato antes de junio de 2023. A la congelación por seis meses se añade la extensión hasta el 31 de diciembre de 2023 del límite del 2% a la actualización anual del alquiler.

Además de otras medidas como la supresión del IVA para los alimentos de primera necesidad, Ayudas directas a los agricultores y rebajas del 30 % del transporte público urbano e interurbano en los territorios donde el Gobierno autonómico y municipal lo complementen hasta el 50 %. Se termina el descuento generalizado de 20 céntimos en las gasolinas, que sólo será para los sectores más afectados.

### 3.2. Mercado Retail - High Street en España

La Covid-19 tuvo un gran impacto, especialmente en el segmento *high street*. El cierre obligatorio del comercio no esencial durante el primer estado de alarma y las limitaciones posteriores en términos de horarios y aforo, obligaron a los *retailers* a rediseñar la estrategia comercial.

En ese contexto, algunas marcas encontraron un momento de oportunidad. Firmas internacionales y otras de menor tamaño localizaron una nueva ubicación para sus tiendas aprovechando las oportunidades que ofrecía el mercado (rentas más asequibles coyunturalmente, rentas escalonadas, rentas variables, etc) y la voluntad de los propietarios de ser más flexibles en la negociación de los términos del contrato.

Desde entonces, los inversores mantienen una actitud de wait and see ante posibles oportunidades que se presenten en el mercado. No obstante, no se ha llegado al punto de cruce en las expectativas de compradores y vendedores, aunque puntualmente se han cerrado importantes operaciones en los principales ejes comerciales.

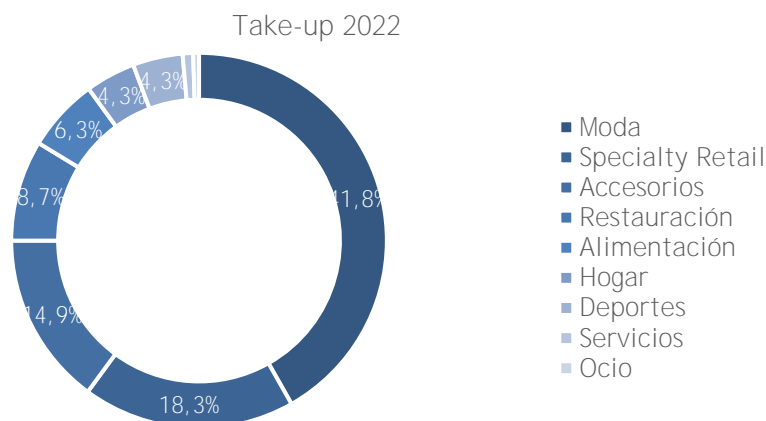
En términos de cifras de ventas, movimiento y afluencias a las principales tiendas, los números registrados a lo largo del año 2022 han sido similares a los años previos a la pandemia, lo que se traduce en un aumento interanual de las ventas minoristas en un 12%.

Centrándonos en las principales arterias comerciales de las ciudades, su actividad ha sido muy relevante y significativa, incrementando el número de transacciones en un 16% en relación al año anterior. Ha sido un año especialmente intenso en cuanto a aperturas y expansión de operadores. El incremento se eleva al 25% si lo comparamos con el año 2019. Es muy importante reseñar que el 42% de las transacciones del año han sido realizadas por marcas internacionales, habiendo así aumentado su presencia 8 puntos porcentuales respecto al año 2021.

El incremento sustancial de la demanda unida a la bajada de la disponibilidad de locales comerciales, que en el momento actual se sitúa en niveles similares a los registrados en el año 2019, ha impulsado una ligera subida de rentas de entre el 3% y el 5% en las principales ciudades de España

Analizando los diferentes sectores, la moda sigue siendo el sector de actividad que lidera las nuevas aperturas de tiendas en las principales arterias comerciales de las ciudades, por delante de otros sectores de relevancia como son el *specialty retail* y accesorias, y con una presencia cada vez más significativa del segmento *mass market*.

Por su parte, el sector de la restauración, está incrementando su posicionamiento con una clara tendencia a creciente a buscar emplazamientos en los principales ejes comerciales y se está situando con fuerza en las ciudades más importantes del ámbito nacional, tales como Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia.



Fuente: BBDD interna

En cuanto a tendencias futuras, El consumo a través del comercio electrónico provoca que las marcas dirijan su estrategia hacia la inversión en sus flagships, creando espacios singulares donde el cliente perciba la conexión y compatibilidad de ambos canales de venta, físico y online. La consecuencia directa es que los ejes secundarios se ven perjudicados, ya sea por bajada de rentas o por tasas de desocupación mayores.

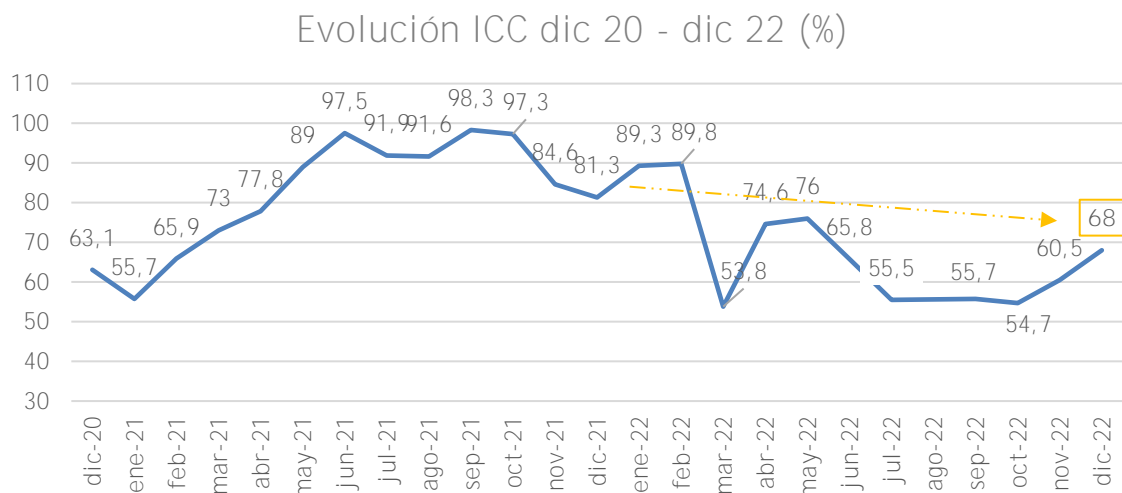
Por otro lado, Las entidades bancarias empiezan a ocupar progresivamente la primera línea comercial y se suman a la apuesta por las grandes flagships, creando experiencias para el cliente. La apertura de Bankia y CaixaBank en la Calle Serrano de Madrid, en los últimos años, ejemplifican esta tendencia.

Otro de los aspectos que están marcando y seguirán presentes en el mercado retail es la renta variable. La tendencia, limitada hasta el momento a los centros comerciales, llega ahora a las calles principales, especialmente de Madrid. Una fórmula que delega un porcentaje de la renta sobre el importe total de las ventas.

En términos generales sobre el comportamiento del consumidor, los centros comerciales y los locales a pie de calle siguen siendo los canales de compra preferidos para el consumidor español (18% de las ventas minoristas se efectúan en CC y el 72% en tiendas a pie de calle). El impacto de la inflación en los ingresos reales sugieren una perspectiva de consumo privado se vea reducida en 2023.

Respecto al ICC (Índice de Confianza del Consumidor) en el mes de diciembre de 2022, la evolución interanual es negativa, el ICC ha disminuido respecto al mismo mes en el año 2021, pero no ha sido así respecto al trimestre y mes anterior que la evolución ha sido moderadamente superior.





*Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)*

Si en diciembre del año pasado llegaba a 81,3 pts., este diciembre 2022 ha disminuido hasta los 68,0 pts., es decir, ha disminuido desde mismo periodo de 2021 un total de 13,3 pts. La disminución de estos índices en términos relativos es mayor, el ICC sube 12,5%. En términos porcentuales el ICC decrece 16,4% respecto a diciembre 2021. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 pts. en el índice de julio de 2012.

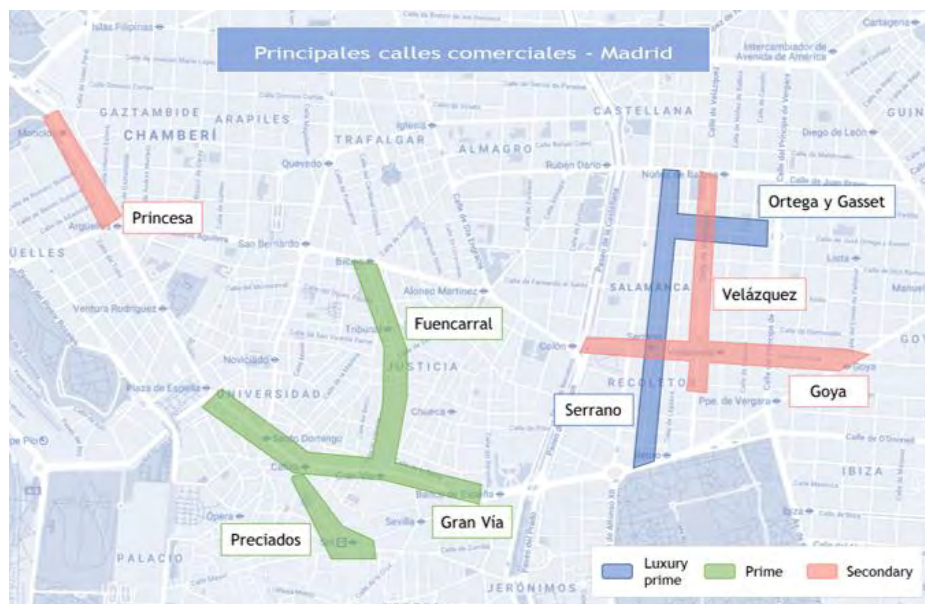
### 3.3. Mercado Retail en Madrid

Al analizar el mercado de locales en las principales calles comerciales de Madrid, destacan dos zonas diferenciadas de la ciudad: el Barrio Salamanca (360 locales) y la Zona Centro (540 locales). Compuestas por siete principales calles comerciales, las dos zonas cuentan con un stock total aproximado de 900 locales comerciales.

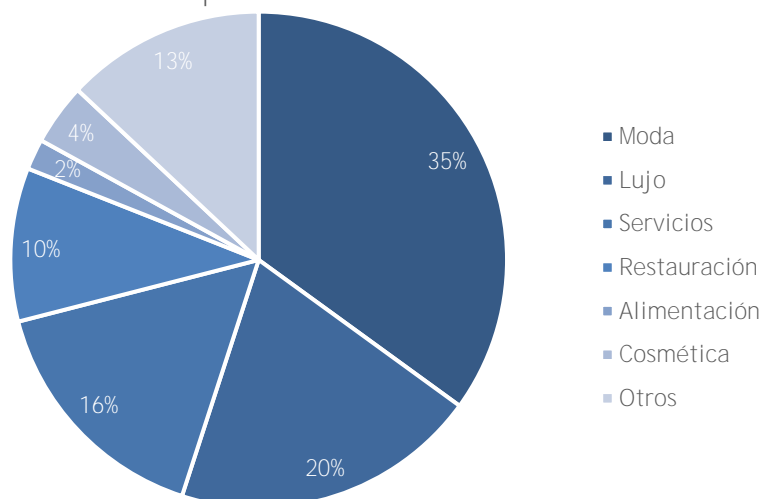
Al analizar el mercado de locales en las principales calles comerciales de Madrid, destacan dos zonas diferenciadas de la ciudad: el Barrio Salamanca y la Zona Centro. Compuestas por siete calles comerciales, las dos zonas cuentan con un stock total de 905 locales comerciales.

Para tener una mejor visión del mercado madrileño en términos de actividad comercial, el Barrio Salamanca domina el sector del lujo. Las boutiques de alta gama representan el 24% de todas las unidades ocupadas en el Barrio de Salamanca, situadas principalmente en las Calles Serrano, Goya y José Ortega y Gasset que conforman la famosa "Milla de Oro" de la ciudad, con un stock total de 366 unidades, principal destino para las personas acaudaladas, tanto nacionales como internacionales en busca de las mejores prendas de moda y restauración de Madrid. El Barrio de Salamanca es también el lugar elegido por los buques insignia de las empresas, que suelen elegir inmuebles emblemáticos de las ciudades para instalar su marca.

Por el contrario, en la Zona Centro se concentran la mayoría de los establecimientos de moda de **gran consumo "flagships"**, así como las **grandes cadenas de restaurantes y cafeterías**, que representan el 19% de esta zona; de hecho, el 70% del total de unidades destinadas a cadenas de restaurantes y cafeterías en las zonas prime analizadas se encuentran en las calles de Gran Vía y Fuencarral.



Distribución por sector de actividad



Fuente: BBDD interna

En los tramos Prime y SuperPrime de las principales calles comerciales de Madrid, la tasa de disponibilidad por superficie comercial se situaba en 5,5% a cierre de diciembre 2022.

Como consecuencia de la reestructuración de El Corte Inglés, el grupo dejó de ocupar el edificio de Serrano 52, liberando al mercado 6.535 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Este hecho circunstancial elevó la tasa de disponibilidad hasta 7,2% a cierre de septiembre 2022. A comienzos del cuarto trimestre de 2022, este local ya contaba con un nuevo inquilino.

En el resto de las calles, Ortega y Gasset junto con Gran Vía mantienen sus tasas de disponibilidad en el mismo nivel que el trimestre anterior, mientras que Preciados cuenta con plena ocupación desde finales de 2021. Goya, por su parte, ha incrementado la superficie comercial disponible pasando de 1.241 m<sup>2</sup> a 2.556 m<sup>2</sup>. Fuencarral tampoco cuenta con locales disponibles a cierre de diciembre 2022.

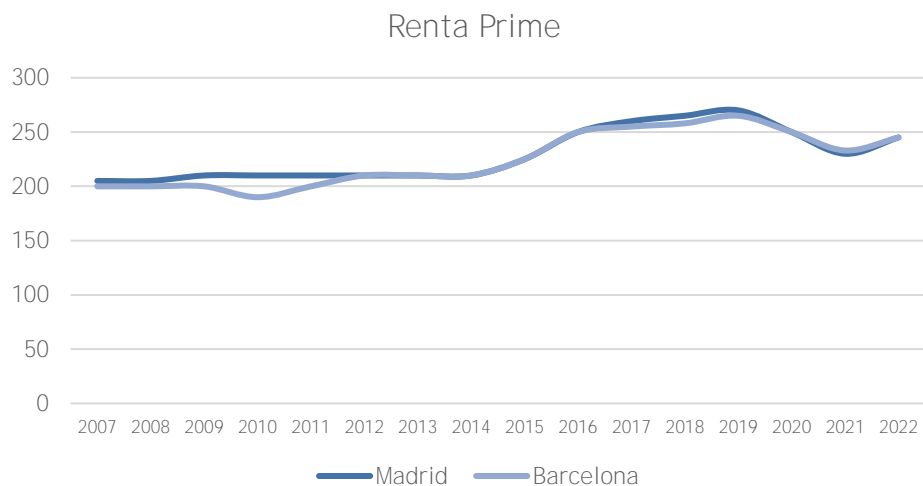
### Mercado de alquiler

2022 finalizó con una alta actividad en cuanto a cierre de contratos en los locales ubicados en las zonas prime y superprime de las principales calles comerciales de Madrid.

En cuanto al reparto por ciudades, en Madrid se han registrado 10 nuevos contratos con una superficie comercial de 9.260 m<sup>2</sup>.

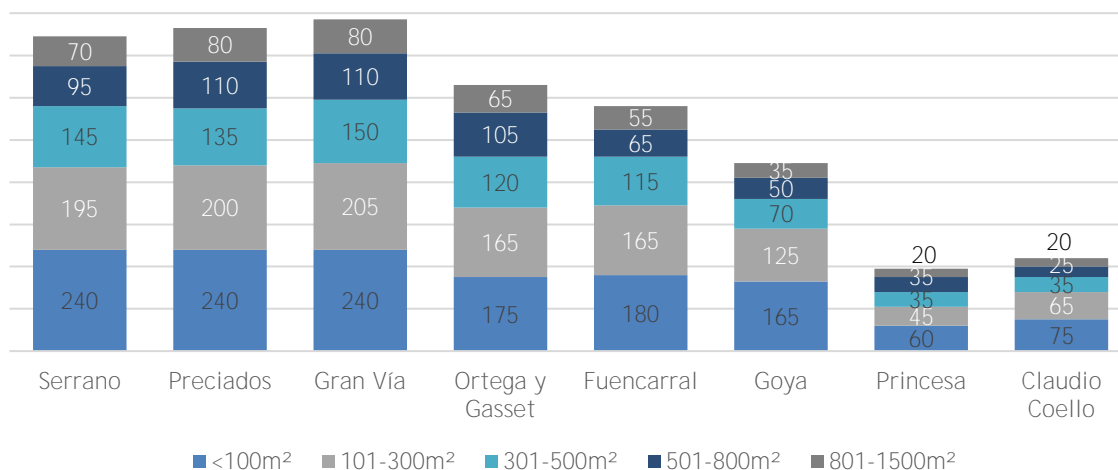
Se prevé que la ralentización del consumo en la primera mitad de 2023 tenga un impacto mitigado para los operadores ubicados en los tramos Prime y SuperPrime. Un efecto más acusado se observará en las zonas secundarias.

Por otro lado, es probable que dado, la reducción de los locales disponibles y la tipología de estos locales, se registren menos operaciones de alquiler en los próximos trimestres. Adicionalmente, en la calles con muy poca disponibilidad podría producirse un incremento de las rentas.



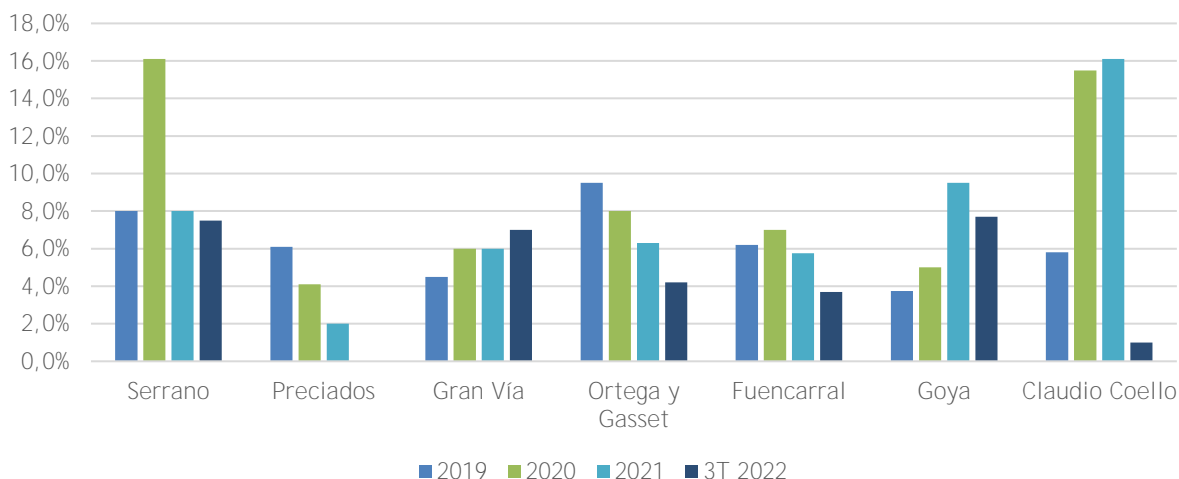
Si nos centramos por zonas en Madrid, las rentas se comportan de forma muy diferente dependiendo de la calle comercial o la superficie, a continuación, mostramos un gráfico con la renta media por calle comercial principal de Madrid y por tamaño:

**Rentas High Street Madrid por Calle 3T 2022 (€/m²/mes)**



A continuación, mostramos un gráfico con la tasa de desocupación por unidades y por calle en la ciudad de Madrid hasta el 3T de 2022, donde podemos observar que destaca el cambio en la tasa de la Calle Claudio Coello con una clara mejoría respecto a años anteriores y en el caso de la Calle Preciados no hay ningún local disponible en oferta:

Ratio de vacío High Street Madrid. 2019-3T2022

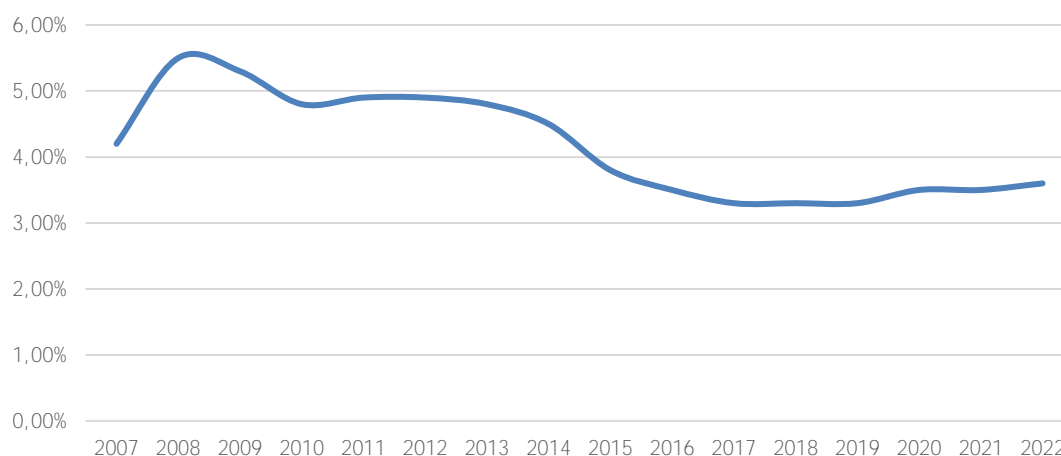


En cuanto a la disponibilidad, a cierre de 2022 podemos observar que las tasas de desocupación por superficie en la ciudad de Madrid son del 6,6%. El total de stock de superficie en el mercado madrileño disponible a cierre de 4T de 2022 es de 428 mil metros cuadrados y el periodo medio de arrendamiento es de 5 años

Las rentas se prevén que se mantengan en niveles similares, incluso ajustadas un poco al alza debido al incremento de IPC y al estar los contratos de arrendamiento indexados a dicho índice.

Debido al endurecimiento de las condiciones de financiación con el súbito crecimiento del Euríbor, las yields se deben ajustar en mayor o menor medida. Es cierto que, en mercados prime los ajustes son más lentos debido a la escasez de activos y alta demanda para su adquisición por lo que la corrección estimada no será muy abrupta, manteniendo niveles similares a los últimos 4 años.

Yield Prime. %



Fuente: BBDD interna

### 3.4. Mercado Nacional de Inversión Retail

La inversión en el sector retail alcanzó los 3.973 millones de euros en 2022 en España, lo que representa el mejor dato registrado desde 2018, fundamentalmente impulsado por la compra de BBVA a Merlin de 659 oficinas bancarias por 1.987 millones de euros, ejerciendo una opción de compra en la operación de S&L Back denominada cartera Tree. Sin contar esta gran operación, con diferencia la más grande del año, el volumen invertido fue durante el pasado ejercicio de 1.986 millones, lo que supone comparativamente un 85,6% más que en 2021 y un 27,6% más que en 2019. No obstante, el ritmo de inversión se prevé que vaya disminuyendo adaptándose a las nuevas realidades del mercado.

La relevancia del mercado español en el panorama inversor internaciones es muy importante, desde el 1 de abril de 2020 hasta finales del 2022 se han realizado operaciones de inversión en activos inmobiliarios en España por un volumen aproximado de 32.750 millones de euros. El sector del retail ha sido el que más capital invertido ha concentrado, con el 22 % del total en dicho periodo (T2 2020-T4 2022).

#### Datos del cuarto trimestre

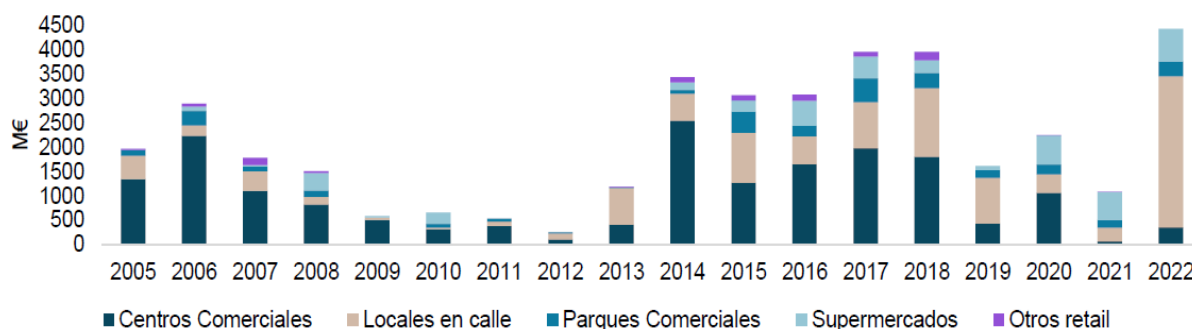
El sector del retail se ha situado en segunda posición, en el cuarto trimestre del año, por detrás del mercado residencial, claro dominador de la inversión en los últimos tiempos. El volumen de inversión registrado asciende hasta los 565 millones de euros, el 24 % de la inversión total.

Es preciso destacar que el 86 % del volumen registrado lo concentran tres operaciones de gran importe económico. La operación de inversión más destacada por volumen ha sido la venta, por parte de El Corte Inglés, de Portal de Ángel 19-21 por un volumen aproximado de 200 millones de euros a Redevco y Ares.

Destaca también, la reciente venta de una cartera de 36 puntos de venta de alimentación mayorista Cash & Carry por un precio total que se aproxima a los 180 millones de euros.

Otra de las operaciones más importantes del trimestre ha sido la venta por parte de la aseguradora Generali de un activo comercial ubicado también uno de los ejes comerciales más exclusivos de España, como es la calle Portal del Ángel, en Barcelona, por un volumen que se acerca a los 105 millones de euros.

## Evolución de la inversión retail por segmentos



(Incluidas las operaciones de BBVA y Santander)

El gráfico anterior muestra la evolución de la inversión minorista por sectores hasta el cuarto trimestre de 2022 (incluidas las operaciones de BBVA y Santander). Si nos centramos exclusivamente en el 4T **2022 el volumen de inversión ha alcanzado los 605M€ lo que significa un descenso del 5% respecto a los últimos trimestres (4T) de los últimos cinco años.**

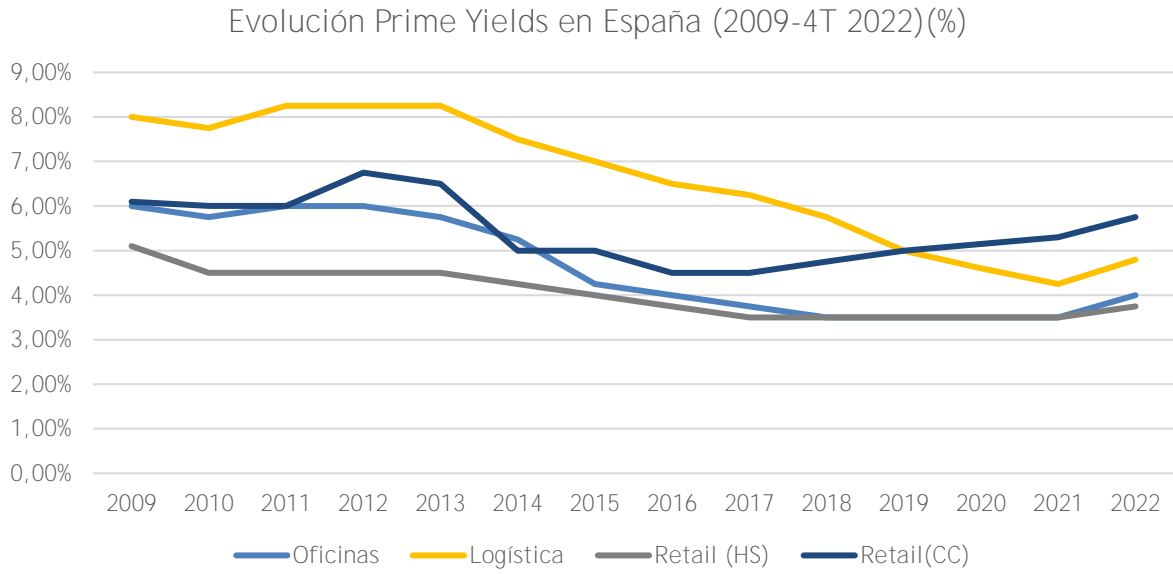
Dentro de este sector, la tipología de activo más resiliente y con más adaptabilidad a la inversión institucional y privada, va a seguir siendo los puntos de venta de alimentación (supermercados e hipermercados) y los parques comerciales de proximidad a grandes núcleos urbanos. La actividad en locales comerciales (High Street) y centros comerciales, que estaba en fase de recuperación, tras el fuerte impacto de la pandemia, se prevé una recuperación más progresiva, dentro de este contexto de inflación y subida de tipos de interés.

En el cuarto trimestre se ha producido una presión al alza de las rentabilidades prime en el sector retail debido a la incertidumbre en España sobre el contexto macroeconómico, la subida de tipos y bonos lo que impulsa a los inversores a ser más cautos en el análisis de los activos retail.

En el caso de locales comerciales las *prime Yields* han aumentado 30pts básicos respecto al año anterior situándose en un 3,75%.

A pesar de la coyuntura económica actual, la dificultad para obtener capital y la subida de las rentabilidades prime, consideramos que el High Street seguirá experimentando una sólida demanda por parte de los inversores, enfocándose principalmente en activos de calidad y en el centro de la ciudad con rentas estables.





Los propietarios, además, van a aprovechar para seguir adaptando los activos a los requerimientos de demanda actuales, centrados en la sostenibilidad y criterios ESG.

# Valoración

### 3. VALORACIÓN

#### 4.1. Método de Valoración

Para la valoración del edificio terminado, en su estado actual, hemos empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado del inmueble de referencia.

El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (= valor en reventa al final del flujo)

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash-flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

## 4.2. Consideraciones de Valoración

### Renta de Mercado

La siguiente tabla recoge información relevante sobre transacciones de alquiler de retail en el Barrio de Salamanca:

#### TRANSACCIONES ALQUILER RETAIL

Dirección	Operador	Sup. Total (m <sup>2</sup> )	Planta Baja (m <sup>2</sup> )	Planta Sótano (m <sup>2</sup> )	Entrep. (m <sup>2</sup> )	Sup. Ponderada (m <sup>2</sup> )	Renta pond. (m <sup>2</sup> )	Renta Anual (€/año)	Renta Mensual (€/mes)
Velázquez 51	SERVICIOS	ORANGE THEORY	500	500	0	0	500	43	258.000
Velázquez 23	SERVICIOS	PILMA TRAVEL	1.100	552	548	0	771	45	420.000
Lagasca 19	MODA	SILBON	362	110	252	0	211	50	126.000
Serrano 92	MODA	ULLOA ÓPTICOS	191	191	0	0	191	65	150.000
Jorge Juan 5	MODA	RALPH LAUREN	360	170	190	0	246	71	210.000
Velázquez 34	MODA	DRUNI	835	835	0	0	835	72	720.000
Serrano 6	MODA	IKKS	380	200	180	0	272	110	360.000
Serrano 55	MODA	CERÁMICA SALONI	900	635	0	265	794	126	1.200.000
Serrano 32	MODA	GANT	452	452	0	0	452	133	720.000
Goya 77	MODA	LOCCITANE	140	36	36	68	91	148	161.976
Serrano 40	MODA	ADOLFO DOMÍNGUEZ	598	435	163	0	500	160	960.000

Como se puede observar, las rentas más altas de retail corresponden a la calle Serrano y Goya (renta **media 134€/m<sup>2</sup>**), seguidos por Velázquez y Jorge Juan (**71€/m<sup>2</sup>/mes**).

Respecto a comparables de alquiler (*asking*), adjuntamos la siguiente tabla:

#### COMPARABLES ALQUILER LOCALES COMERCIALES

Dirección	Sup. Total (m <sup>2</sup> )	Planta Baja (m <sup>2</sup> )	Planta Sótano (m <sup>2</sup> )	Entrep. (m <sup>2</sup> )	Sup. Ponderada (m <sup>2</sup> )	Renta pond. (m <sup>2</sup> )	Renta Anual (€/año)	Renta Mensual (€/mes)
Velázquez 61	164	92	72	0	121	54	78.000	6.500
Velázquez 96	63	63	0	0	63	71	54.000	4.500
Goya	34	34	0	0	34	74	30.000	2.500
Goya 36	270	135	135	0	189	74	168.000	14.000
Claudio Coello	60	60	0	0	60	82	58.800	4.900
Diego de León 26	10	10	0	0	10	99	11.880	990
Recoletos	70	70	0	0	70	105	88.000	7.333
Goya 47	300	208	93	0	245	106	312.000	26.000
C. de Peñalver 30	191	67	123	0	116	120	166.800	13.900
Goya 45	131	92	0	39	115	156	216.000	18.000
Goya 55	120	60	60	0	84	179	180.000	15.000
Velázquez	131	64	67	0	91	193	210.000	17.500

Como se puede observar, el promedio de las rentas se sitúa en los 109 €/m<sup>2</sup>/mes ponderado aunque en función de la ubicación, tamaño y características del local pueden oscilar entre los 54€/m<sup>2</sup> ponderado/mes y los 190 €/m<sup>2</sup>ponderado/mes. La variación de rentas depende de múltiples factores tales como la localización, la acera del tramo de calle en el que se encuentre, la morfología, número de escaparates, visibilidad, distribución interior y dimensión de la fachada.

También se puede apreciar un repunte en rentas de aquellos locales destinados a restauración y que se ha procedido a una apertura en los últimos tiempos. Son locales con una gran inversión en capex pero que tienen una alta demanda. En este caso de activos, la dimensión, superficie y distribución interior hacen que sean locales únicos y que la oferta sea extremadamente reducida por lo que las rentas exigidas pueden ser superiores a las de mercado.

#### TRANSACCIONES ALQUILER RESTAURACIÓN

Dirección	Operador	Sup. Total (m <sup>2</sup> )	Planta Baja (m <sup>2</sup> )	Planta Sótano (m <sup>2</sup> )	Entrep. (m <sup>2</sup> )	Sup. Ponderada (m <sup>2</sup> )	Renta pond. (m <sup>2</sup> )	Renta Anual (€/año)	Renta Mensual (€/mes)
Goya 39	MAISON JAGUAR	520	260	260	0	364	60	264.000	22.000
Recoletos 14	REST.	312	219	93	0	256	59	180.000	15.000
Manuel Becerra 3	VOLAPIÉ	171	111	60	0	135	62	100.000	8.333
Felipe II 2	FIVE GUYS	613	613	0	0	613	65	478.140	39.845
Castellana 2	ZUMA	1.250	450	800	0	770	112	1.032.000	86.000
Castellana 12	ROBUCHON	900	300	300	300	600	103	744.000	62.000
Velázquez 62	SALVAJE	700	700	0	0	700	91	768.000	64.000
Velázquez 64	SALVAJE	1.867	382	913	572	1.090	73	960.000	80.000

La restauración en Madrid está marcando una tendencia y en particular, en la calle Jorge Juan ha pasado a ser una de las calles más cotizadas por los grupos de restauración, el grupo El Paraguas con 3 restaurantes; Amazónico, Quintín y El Paraguas, el grupo La Máquina, con dos locales; La Máquina y La Parrilla de La Máquina, el restaurante La Bien Aparecida, del grupo Cañadio, el restaurante Cinco Jotas, perteneciente al grupo Osborne, o Lobito de Mar, del grupo de Dani García, se concentran los principales restaurantes que son referencia en la gastronomía madrileña.

No sólo restauración la moda también es un punto fuerte de la calle, que acoge marcas tanto internacionales como nacionales, como la italiana Marni, Ralph Lauren, Isabel Marant, Ralph Lauren, Hackett London, etc.

Es por ello, que el enclave único de los locales comerciales objeto de valoración en Jorge Juan esquina Velázquez convierten a este inmueble en un reclamo para el desarrollo de un gran local de

restauración ya que por dimensión, morfología, representatividad y posibilidad de instalar salidas de humo.

Se asume, tras el estudio de mercado considerado y analizado que una renta de mercado podría situarse en los 80 **€/m<sup>2</sup>/mes.**

Teniendo en cuenta la coyuntura actual del mercado, así como las características específicas del inmueble objeto de valoración en cuanto a ubicación, calidad de las instalaciones, diseño y representatividad, etc. Estimamos que la renta de mercado coincide con el promedio de rentas calculado, teniendo en cuenta la condición de local único y la posible reforma integral.

#### Ponderación de superficies

Para la ponderación de superficies de los locales comerciales, se asume un 20% y 30% para las plantas sótano y un 60% para la 1ª planta:

El siguiente cuadro desglosa las superficies ponderadas:

Planta	Superficie Adoptada	Coefficiente de ponderación	Superficie Ponderada
Sótano 1	100,58	20%	20,00
Sótano	1.263,85	40%	505,54
Baja	721,88	100%	721,88
Primera	890,23	60%	534,14
TOTAL	2.976,54		1.781,67

#### IPC

A efectos de valoración hemos asumido que el IPC variará de la siguiente forma a lo largo del plazo del Descuento de Flujos de Caja:

AÑO	IPC
Año 1	5,00%
Año 2	3,00%
Año 3 en adelante	2,50%

#### Crecimiento de Rentas de Mercado

A efectos de valoración hemos asumido que las rentas de contratos permanecerán invariables durante el primer año del DFC. A partir del año 3, hemos considerado una tasa de crecimiento en línea con nuestra estimación de IPC.

#### Plazos de Alquiler

A efectos de valoración hemos considerado una duración del contrato de 10+5.

### Gastos no Recuperables

Entendemos que el presupuesto de gastos comunes del inmueble para 2023, debería limitarse únicamente al pago del seguro del inmueble.

Asumimos que en los futuros contratos de arrendamiento, los gastos comunes se repercuten en su totalidad al inquilino y demás gastos, arbitrios y tributos.

Adicionalmente, a efectos de valoración, hemos considerado unos gastos no recuperables equivalentes al 1,0% de la renta anual en concepto de Contingencias.

### Contribución FIT OUT

Se asume una contribución por parte de la propiedad al *fit out* de los locales comerciales estimada en 500.000€ **puesto que la inversión a realizar por el futuro arrendatario aporta un gran valor adicional** al inmueble.

### Honorarios de alquiler

Se establecen unos honorarios de comercialización del inmueble equivalentes a 1 mensualidad en base a las prácticas habituales de mercado.

### Periodo de carencia

Se considera un periodo de carencia de 6 meses, plazo suficiente para el desarrollo de las obras por parte del inquilino y que permite un arranque de la futura actividad comercial.

### Gastos de gestión

A efectos de valoración hemos considerado unos gastos de gestión del 1,5%.

### Costes de Adquisición

A efectos de valoración hemos considerado unos costes de adquisición del 2,5%.

### Exit Yield

Hemos considerado una exit yield del 4,25%. Entendemos que se trata de una tasa que se puede considerar sostenible en el largo plazo teniendo en cuenta la ubicación y características del inmueble de referencia.

### TIR

La TIR aplicada a este proyecto se considera adecuada en los niveles del 6,50%.



### 4.3. Análisis DAFO

#### Fortalezas y Oportunidades

- Ubicado en la calle Velázquez, en el conocido y prestigioso Barrio de Salamanca, uno de los principales ejes comerciales más importantes de la ciudad de Madrid.
- Inmueble en esquina con la C/Jorge Juan, ubicación de referencia para locales gastronómicos
- Zona con elevado tráfico y afluencia peatonal y rodado, muy cercano a la Plaza de Colón
- Inmueble de icónico diseño y gran representatividad
- El inmueble dispone gran fachada y visibilidad
- El inmueble se encuentra en un buen estado de conservación
- Excelentes conexiones tanto por transporte público como privado
- Inmueble adecuado para inversores institucionales
- Posibilidad de incorporar salida de humos

#### Debilidades y Amenazas

- Proyecto que requiere de cierta inversión inicial
- Local comercial de gran superficie
- Competencia en locales próximos, debido al capex dedicado por los inquilinos
- Rentabilidades prime pueden verse afectadas por el entorno de financiación actual

#### 4.4. Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado del inmueble ubicado en Calle Velázquez, 21, 28001, a 1 de marzo de 2023, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidos en el Informe y los Anexos es:

38.760.000 EUROS  
(TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL EUROS)

Para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado del inmueble de referencia hemos empleado una TIR del 6,50%. La siguiente tabla recoge el perfil de rentabilidades resultante:

Año	Rentabilidad Neta
Año1	0,4%
Año 2	4,5%
Año 3	4,7%

(\*) *Rentabilidad Neta = Ingreso Neto Operativo dividido por Valor de Mercado Neto*

Madrid, 1 de marzo de 2023



Luisa Leirado Uceda  
Consultor Senior Valuation & Advisory  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.



Diego Vilaró Colaianni MRICS  
Director Advisory Services  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

# Anexos



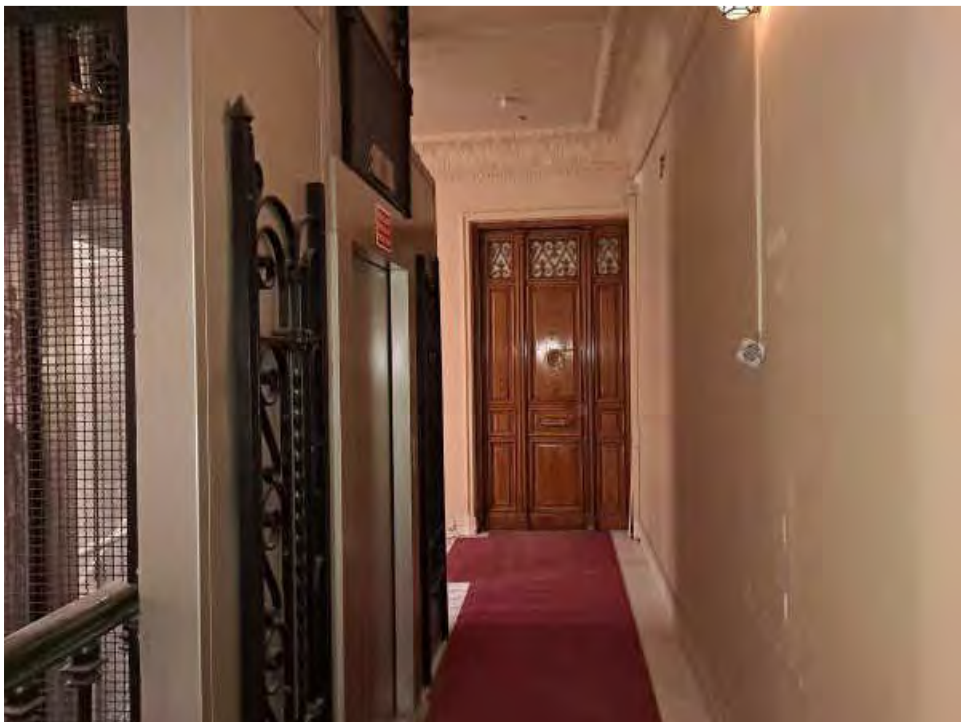








## A.2. Fotografías





















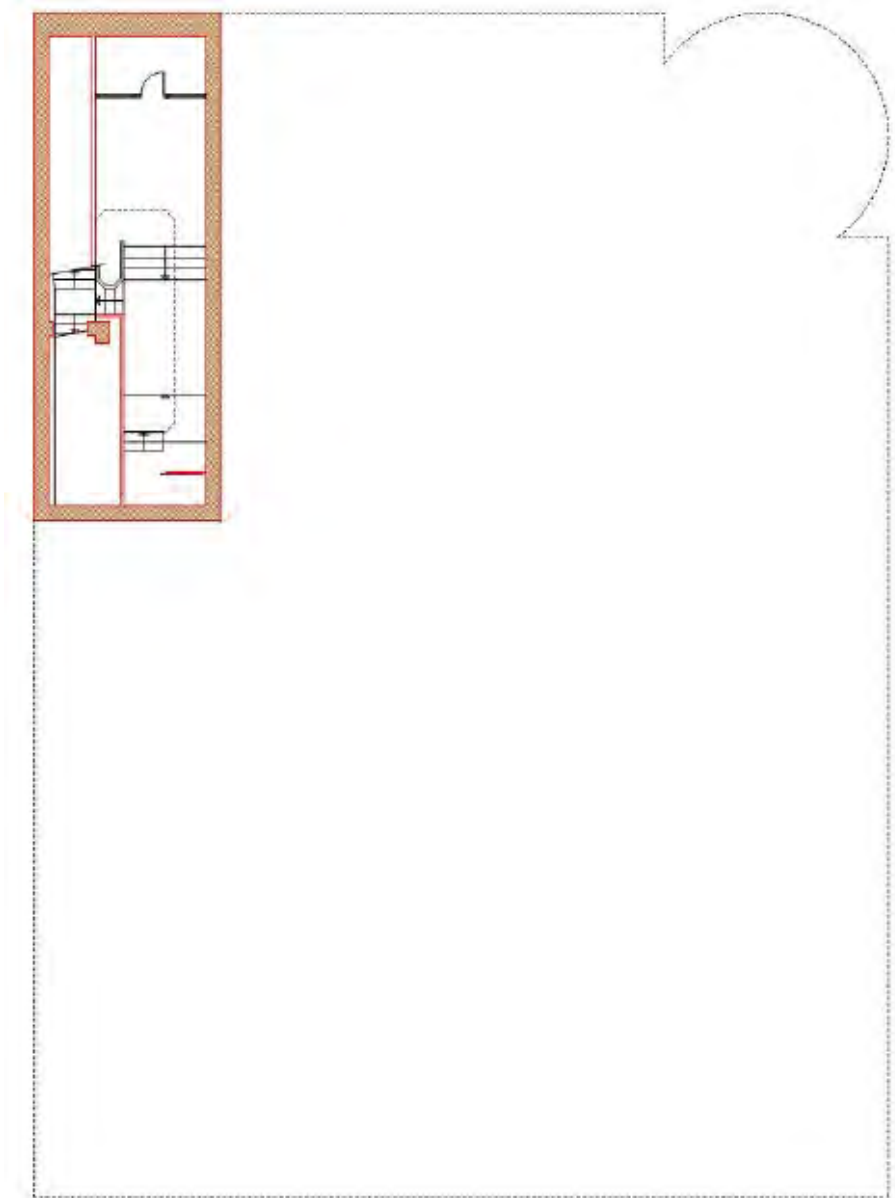






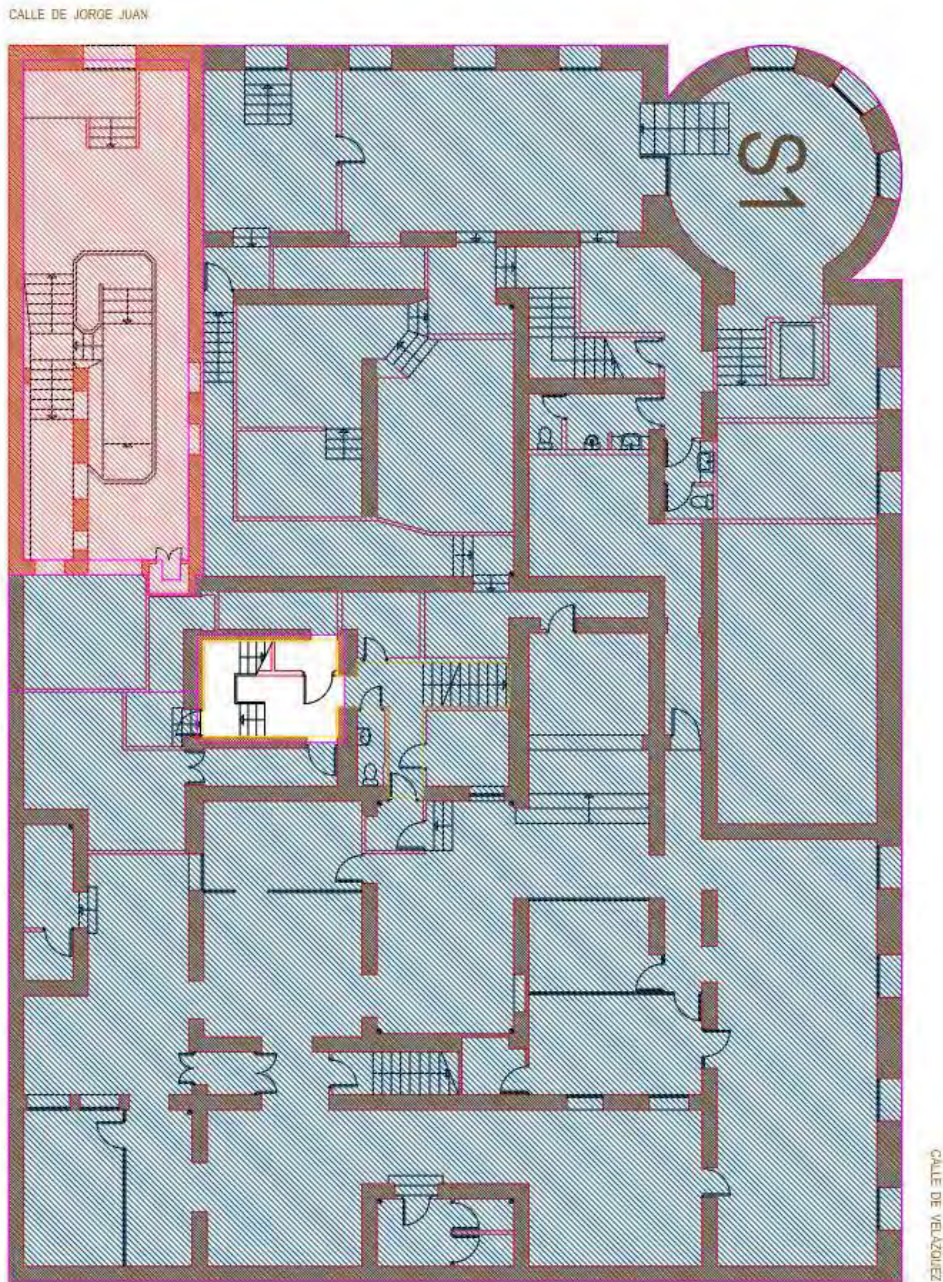
### A.3. Planos

Planta sótano 1



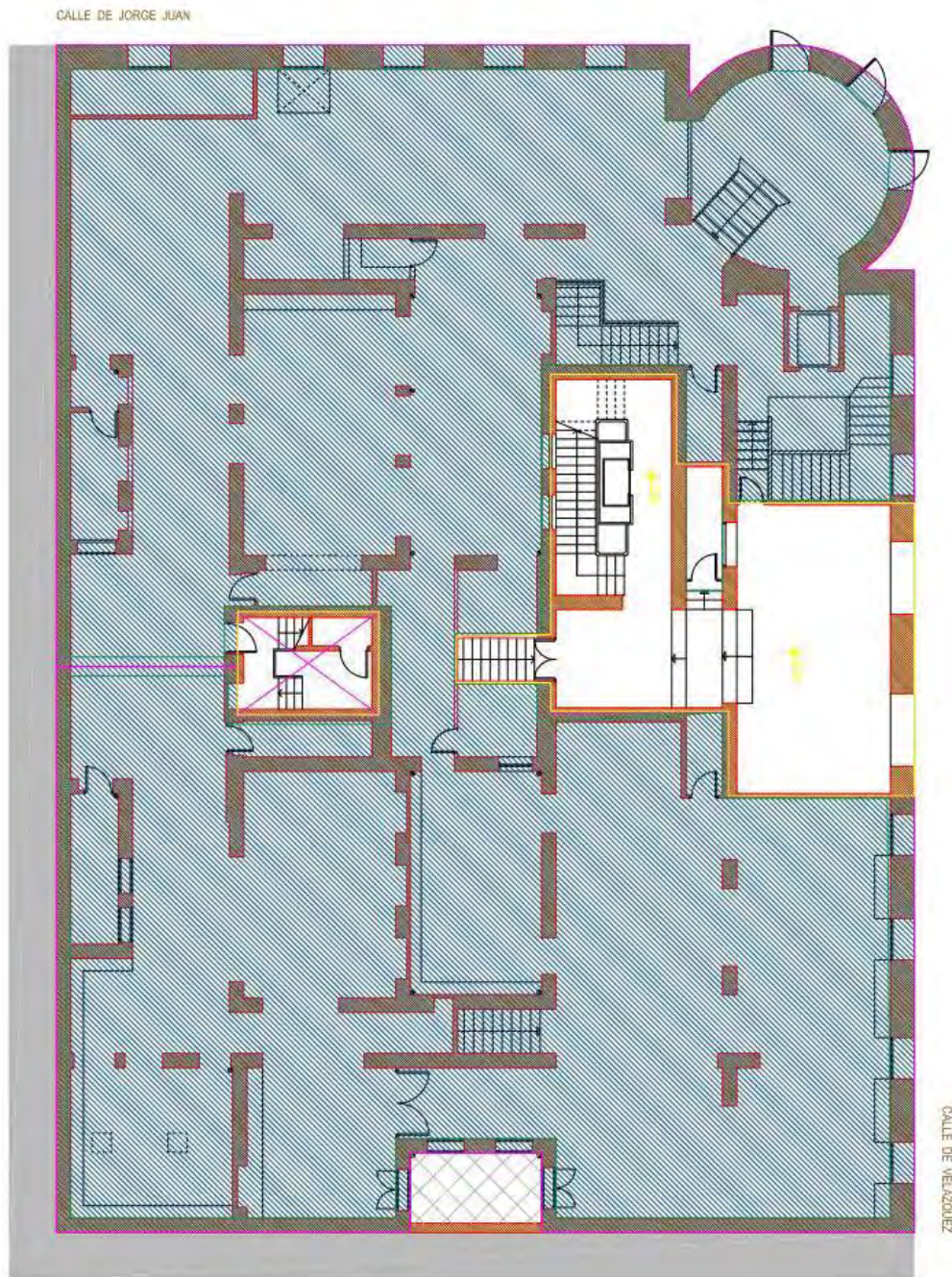


Planta Sótano



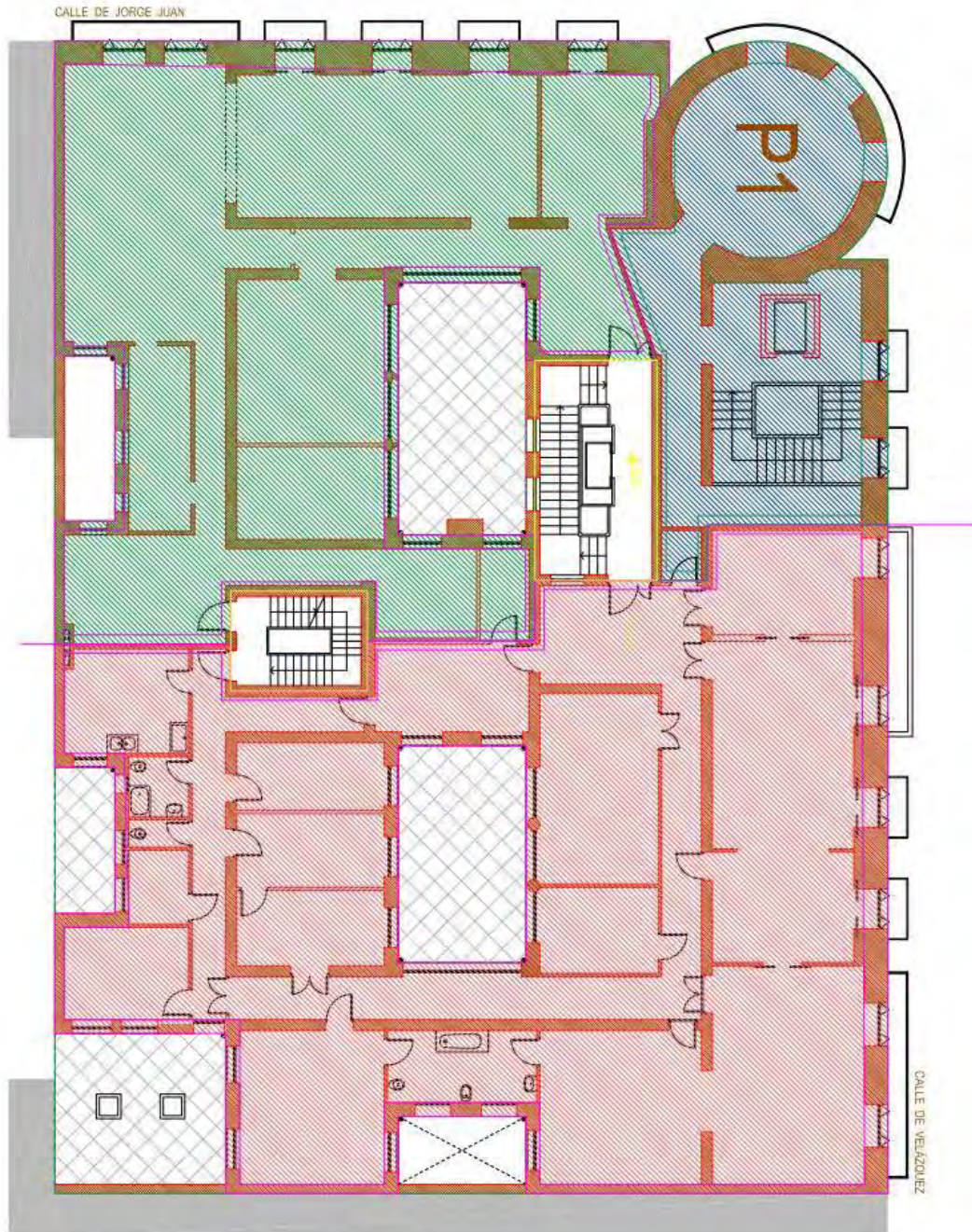


Planta Baja:





Planta Primera:





A.4. Referencia Catastral

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**  
**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
 CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pt:00 Pt:01  
 28001 MADRID [MADRID]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 1.888 m2  
**Año construcción:** 1918

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1-1/03	487
COMERCIO	1-1/05	267
COMERCIO	1/00/01	847
COMERCIO	1/01/01	103
COMERCIO	1-1/3.5	29
Elementos comunes		133

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 Referencia catastral: 2051501VK4725A0001YY

**PARCELA**  
**Superficie gráfica:** 1.016 m2  
**Participación del inmueble:** 29,896000 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**  
**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
 CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pt:01 Pt:1Z  
 28001 MADRID [MADRID]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 308 m2  
**Año construcción:** 1918

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/01/1Z	288
Elementos comunes		20

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 Referencia catastral: 2051501VK4725A0002UU

**PARCELA**  
**Superficie gráfica:** 1.016 m2  
**Participación del inmueble:** 5,153000 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2051501VK4725A0003II

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pt:01 Pt:DR  
28001 MADRID [MADRID]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 494 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1918

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/01/DR	471
Elementos comunes		23

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.018 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 6,222000 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2051501VK4725A0031RR

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL VELAZQUEZ 21 Es:1 Pt:SM Pt:01  
28001 MADRID [MADRID]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 178 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1918

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1-1/01	80
COMERCIO	1/SM/01	89
Elementos comunes		9

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.018 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 2,948000 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 20 de Febrero de 2023



A.5. Notas Simples



**Información registral**

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z36TM56**  
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92228  
 IDUFIR: Idufir: 28086000136253  
 INSCRITA EN EL 3198, 3198, 7, 21

Calle VELAZQUEZ N° 21 Planta: BAJA C.P.28006

URBANA: FINCA NUMERO SIETE.- LOCAL COMERCIAL de la casa en Madrid, con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Consta de planta baja o nivel de calle, planta de semisótano, entreplanta y planta primera. Este local, tras la segregación practicada, carece de acceso por la calle Jorge Juan, mas que el situado en el chaflán, y tiene su único acceso por el sótano, a traves de una puerta situada a la izquierda del trastero denominado número 1. Tiene su acceso principal, directamente desde la calle, a través de una puerta situada en el chaflan que forman la confluencia de las calles de Velazquez y Jorge Juan. Dicha puerta, a su vez, se subdivide en tres puertas y hojas, una en el mismo chaflan, otra a la calle de Velázquez y otra a la calle de Jorge Juan. La descripción de este local es bastante compleja, ya que además de discurrir por los niveles de sótanos, planta baja o nivel de la calle de Velázquez, y entreplanta, existe el nivel que forma la calle de Velázquez con la de Jorge Juan, así como la planta primera. En PLANTA BAJA o nivel de la calle de Velázquez, ocupa toda la extensión de la finca, a excepción de la parte ocupada por el portal de acceso y el hueco de la escalera que baja desde la entreplanta al sótano en que se encuentran los trasteros 1 a 6 antes descritos. Entrando al local, por su acceso de tres puertas situadas en el chaflán de la confluencia de las calles de Velázquez y Jorge Juan, hay un hall de unos veinticuatro metros cuadrados aproximadamente, del que parten una escalera, a la llamada entreplanta. Los linderos del local de esta planta, tomando como frente la calle de Velázquez, son: por su frente, con dicha calle de Velázquez; por la derecha entrando, con la calle de Jorge Juan; izquierda, portal de la casa y casa número diecinueve de la calle de Velázquez; y por el fondo linderos general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y la de herederos de Gurtubay, recayente a la calle de su mismo nombre. En esta planta, de frente a fondo hay unos treinta metros por veintidós metros aproximadamente, lo que hace una superficie total aproximada de SEISCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS. Debido precisamente al desnivel de las calles de Velázquez y Jorge Juan, tiene un nivel más alto que el de sótano, entre la planta

2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Página: 2

C.B.V.: 2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

baja y el sótano conocido como SEMISOTANO destinado a muestrario de papeles pintados, alfombras y moquetas y almacén, que en realidad está formado por diferentes niveles a los que se accede mediante escalones, y por consiguiente son espacios completamente distintos con una superficie total de setecientos veintiseis metros setenta y ocho decímetros cuadrados . Los linderos del local en planta semisótano, tomando como frente la calle de Velazquez son por su frente, subsuelo de dicha calle de Velazquez y trasteros número cinco y seis antes descritos. Derecha entrando, subsuelo de la calle de Jorge Juan, trastero número uno antes descrito y planta superior de la finca número 7-1, izquierda trasteros números uno y cuatro antes descritos y casa número diecinueve de la calle de Velazquez. Y por el fondo, planta superior de la finca número 7-1 y lindero general del edificio es decir fincas del Marqués de fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y a la de herederos de Guturbay recayente a la calle de su mismo nombre. **En entreplanta**, ocupa toda la extensión de la misma a excepción de la parte ocupada por el hueco de escalera principal y ascensor de la casa, chiscón de portería, y hueco de la escalera que baja desde esta planta al sótano y se encuentra situada por ambos lados del portal circundandolo tanto a este como la escalera y hueco del ascenso y hueco de la escalera de servicio. Está comunicada interiormente con la parte del local en planta baja, mediante una escalera . Esta parte de local está destinada a servicio al público de tienda. Los linderos del local de esta planta tomando como frente la calle de velazquez son por su frente calle de velazquez y hueco de escalera principal y ascensor y hueco de la escalera que baja desde la entreplanta al sótano; derecha entrando, calle de Jorge Juan; izquierda, hueco de escalera principal y ascensor y hueco de la escalera que baja desde la entreplanta al sotano, y casa número diecinueve de la calle de Velazquez y fondo lindero general del edificio ese decir, fincas del Marques de Fomista recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Gurtubay, recayente a la calle de su mismo nombre. Esta planta tiene una superficie de CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. Y en planta primera, ocupa un sector con fachada a la calle de Velazquez y al chaflán formado por esta y la calle de Jorge Juan, de superficie aproximada noventa y nueve metros doce decímetros cuadrados y está comunicado mediante escaleras interiores con la planta baja, siendo sus linderos, por su frente considerando como tal la calle de Velazquez , con vuelo de dicha calle, por su derecha entrando con la calle de Jorge Juan, por su izquierda con el piso primero derecha de la finca y por el fondo con la escalera general del edificio y la finca número ocho. La **superficie total aproximada del local que se describe, en sus cuatro niveles, es de mil seiscientos setenta y dos metros cincuenta y seis decímetros cuadrados.** CUOTA: Tiene asignada una cuota de participación en los gastos y elementos comunes del inmueble de **VEINTINUEVE ENTEROS OCHOCIENTAS NOVENTA Y SEIS MILESIMAS POR CIENTO.**



#### TITULARES

**CENTURION REAL ESTATE SA**, con C.I.F.: A66430604 al Tomo 3198, Folio 7 Inscripción 21ª, 100% de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario María De Rocafiguera Gibert de Barcelona, el 23 de julio de 2018, según resulta de la inscripción 21ª extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

#### CARGAS DE LA FINCA

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 20ª, de fecha **veintitrés de agosto de dos mil dieciocho**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 1325

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de agosto de dos mil dieciocho**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 21ª.

Una HIPOTECA a favor de **CAIXABANK SA**, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS de capital; CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECINUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS de intereses ordinarios; UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS de intereses de demora; y TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción 22ª de fecha **catorce de octubre de dos mil diecinueve**.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción 22ª.

**MODIFICADA** la hipoteca que consta de la inscripción 22ª por la 22ª

modificada por la 23ª en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción 22ª modificada por la 23ª de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 23ª, de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, que queda afectada 5 AÑOS al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 7 del tomo 3198, libro 3198.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 322 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98: B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

(\*) c.s.v. :2280889990276A46CD464122B578FA55146D2133

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión

**Información Registral expedida por:**

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

**correspondiente a la solicitud formulada por:**

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z36TP53**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 92230  
IDUFIR: Idufir: 28088000383923  
INSCRITA EN EL 3067, 3067, 40, 12

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso 1 Puerta IZQ C.P.28006

**URBANA: FINCA NÚMERO OCHO.- LOCAL** sito en la **PLANTA PRIMERA** de la casa en Madrid, con fachada a la calle de **VELAZQUEZ número VEINTIUNO** y vuelta en esquina a la de Jorge Juan. Se encuentra situado a la izquierda, según se sube por la escalera. Actualmente está destinado a tienda. Ocupa una superficie aproximada de **doscientos ochenta y ocho metros veintisiete decímetros cuadrados** y **LINDA:** Por su frente, tomando como tal su entrada desde el rellano de la escalera, con el local o piso primero derecha, patio derecha central de la casa, rellano y hueco de la escalera principal y de servicio; derecha entrando, porción segregada para su agregación con la **FINCA NUMERO SIETE** de la casa; izquierda, lindero general del edificio, es decir, fincas del Marqués de Fomista, recayente a la calle de Jorge Juan y de herederos de Gurtubay, recayente a la calle de su mismo nombre; y fondo, calle de Jorge Juan. **CUOTA:** Se le asigna una cuota de participación en los gastos y elementos comunes del inmueble, de **cinco enteros ciento cincuenta y tres milésimas por ciento**

**TITULARES**

**CENTURION REAL ESTATE SA**, con C.I.F.: A66430604 al Tomo 3067, Folio 41 Inscripción 12ª, **100%** de Pleno dominio adquirido por título de Compraventa  
En virtud de escritura pública autorizada por el Notario María De Rocafiguera Gibert de Barcelona, el 23 de julio de 2018, según resulta de la inscripción 12ª extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

**CARGAS DE LA FINCA**



Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **11ª**, de fecha **veintitrés de agosto de dos mil dieciocho**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **1324**

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de agosto de dos mil dieciocho**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **12ª**.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS de capital; TREINTA Y NUEVE MIL UN EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de intereses ordinarios; DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS de intereses de demora; y SESENTA Y NUEVE MIL VEINTINUEVE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día 01/10/2021. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción **13ª** de fecha **catorce de octubre de dos mil diecinueve**.

Afecta durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **13ª**.

**MODIFICADA** la hipoteca que consta de la inscripción **13ª** por la **13ª** modificada por la **14ª** en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario Maria de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción **13ª** modificada por la **14ª** de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**.

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **14ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 40 del tomo 3067, libro 3067.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 229 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

228088997115B30749C44753B079C2EF13D5DED5

(\*) C.S.V. :228088997115B30749C44753B079C2EF13D5DED5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano u entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



**Información registral**

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS SARRATE ABADAL**

Registrador de la Propiedad de MADRID

C/ Alcalá, 540 - Edif. A - planta 2ª  
28027 - MADRID MADRID  
Teléfono: 911774801  
Fax:  
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA S.L.P.**  
con DNI/CIF: N.I.F.: B59942110

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z36TP99**  
*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionado con este documento)*



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID UNO

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE MADRID N° FINCA N°: 101063  
 IDUFIR: Idufir: 28088000555641  
 INSCRITA EN EL 3138, 3138, 159, 7

Calle VELAZQUEZ N° 21 Piso BAJ Planta: ss-sot C.P.28006

**URBANA: FINCA NUMERO SIETE-UNO.- LOCAL COMERCIAL** en las plantas **semisótano -superior- y sótano -inferior-** comunicadas entre sí mediante **escalera interior privativa de la casa sita en Madrid, con fachada a la calle de VELAZQUEZ número VEINTIUNO y vuelta en esquina a la de Jorge Juan.** Tiene su acceso por Jorge Juan, consistente en la salida y entrada de mercancías que tenía la finca de la que se segregó, -registral 92.228-. Tiene una superficie total de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS** de los que corresponden **NOVENTA Y SEIS METROS DOCE DECIMETROS CUADRADOS** a la planta superior o semisótano y **SESENTA Y TRES METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS** a la planta inferior o sótano y **LINDA:** la planta superior al frente, la calle Jorge Juan, por donde tiene su acceso directo, izquierda entrando, planta semisótano de la **FINCA NÚMERO SIETE**, derecha, lindero general del edificio, es decir, finca del Marqués de Fominsta, recayente a la calle de Jorge Juan y fondo, zona comunes, trasteros y escalera de servicio del edificio y la planta inferior, al frente, considerando el mismo, subsuelo de la calle de Jorge Juan, izquierda, entrando, cuartos trasteros de la planta sótano y pasillo distribuidor de los mismos, derecha, lindero general del edificio, es decir, finca del Marqués de Fominsta, recayente a la calle de Jorge Juan y fondo subsuelo de zonas comunes del edificio. Su cuota es de **DOS ENTEROS OCHOCIENTAS CUARENTA Y SEIS MILESIMAS POR CIENTO.**

## TITULARES

**CENTURION REAL ESTATE SA**, con C.I.F.: A66430604 al Tomo 3138, Folio 159 Inscripción 7ª, **100%** de Pleno dominio adquirido por título de **Compraventa**

En virtud de escritura pública autorizada por el Notario María De Rocafiguera Gibert de Barcelona, el 23 de julio de 2018, según resulta de la inscripción 7ª extendida con fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

**CARGAS DE LA FINCA**

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **6ª**, de fecha **veintitrés de agosto de dos mil dieciocho**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **1323**

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **veintiocho de agosto de dos mil dieciocho**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **7ª**.

Una HIPOTECA a favor de CAIXABANK SA, **QUEDANDO RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: SEISCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS** de capital; **DIECISIETE MIL VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS** de intereses ordinarios; **CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS** de intereses de demora; y **TREINTA MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS** de costas.- . El plazo de duración del préstamo es de 2 años finalizando el día **01/10/2021**. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Joan Carles Farrés Ustrell el día seis de septiembre de dos mil diecinueve Según la inscripción **8ª** de fecha **catorce de octubre de dos mil diecinueve**.

APECTA durante el plazo de 5 años, a contar desde el **catorce de octubre de dos mil diecinueve**, a las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, a consecuencia de autoliquidación, según consta de nota al margen de la inscripción **8ª**.

**MODIFICADA** la hipoteca que consta de la inscripción **8ªª** por la **8ª** modificada por la **9ª** en el sentido de extender el vencimiento final del Contrato de Préstamo hasta el uno de octubre de dos mil veintidós. . Formalizada en escritura autorizada por el Notario María de Rocafiguera Gibert el día el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, que causó la citada inscripción **8ª** modificada por la **9ª** de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**.

Autoliquidado como **Transmisiones exenta** la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **9ª**, de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, que queda afectada **5 AÑOS** al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 159 del tomo 3138, libro 3138.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día 10 de febrero de 2023 antes de la apertura del Libro Diario.

MADRID, a 10 de febrero de 2023

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRES.

22808899C2352B2E84D845BCAF37D947F9EC9C6A

(\*) c.s.v. :22808899C2352B2E84D845BCAF37D947F9EC9C6A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

[\*] Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano u entidad emisora. (Art. 39.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

## A.6. Cash Flow

Local Comercial Velázquez	marzo-23
---------------------------	----------

				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
				Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	
Gross Income				1.710.407	1.795.927	1.849.805	1.896.050	1.943.452	1.992.038	2.041.839	2.092.885	2.145.207	2.198.837	
Semisótano	0,4	1.264	505,54	80,00	1.710.407	1.795.927	1.849.805	1.896.050	1.943.452	1.992.038	2.041.839	2.092.885	2.145.207	2.198.837
Baja	1,0	722	721,88											
Primera	0,6	890	534,14											
Sótano 1	0,2	100,58	20,12											
Expenses				1.540.498	44.898	46.245	47.401	48.586	49.801	51.046	52.322	53.630	54.971	
Contingencies			1,0%	17.104	17.959	18.498	18.961	19.435	19.920	20.418	20.929	21.452	21.988	
Letting Fees			8,3%	142.534										
Grace Period & Contribution			50,0%	855.204										
Fit Out Contribution			500.000	500.000										
Management			1,5%	25.656	26.939	27.747	28.441	29.152	29.881	30.628	31.393	32.178	32.983	
Net Income				169.909	1.751.029	1.803.560	1.848.649	1.894.865	1.942.237	1.990.793	2.040.563	2.091.577	2.143.866	
Sale													51.705.008	
Cash Flow				169.909	1.751.029	1.803.560	1.848.649	1.894.865	1.942.237	1.990.793	2.040.563	2.091.577	53.848.874	
Running Yield*				0,4%	4,5%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,3%	5,4%		

Results	
Gross Value	39.730.000
Acquisition Costs (2,5%)	970.000
Net Present Value	38.760.000
Net Initial Yield (year 2)	4,52%
IIR before finance	6,50%
Exit yield	4,25%

\* as Net Operating Income / NPV



## A.7. Principios generales adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

### Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base **de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”**. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

### Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

### Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

### Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

### Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

#### Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

#### Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

#### Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

#### Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

#### Materiales Defectuosos

**Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido** edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

#### Condiciones del Terreno

**Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las** condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

#### Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

#### Contaminación

A menos que seamos **instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada.** Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

#### Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.



## Headquarters

### Spain

MADRID  
T. +34 914 57 60 57  
gesvalt.es

### Portugal

LISBOA  
T. +351 93 757 00 88  
gesvalt.pt

### Colombia

BOGOTÁ  
T. +57 018 000 422 733  
gesvalt.com.co



[gesvalt.es](https://www.gesvalt.es)



## Headquarters

### Spain

MADRID  
T. +34 914 57 60 57  
gesvalt.es

### Portugal

LISBOA  
T. +351 93 757 00 88  
gesvalt.pt

### Colombia

BOGOTÁ  
T. +57 018 000 422 733  
gesvalt.com.co



[gesvalt.es](https://gesvalt.es)

**ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD**

## **Información sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Sociedad**

En el presente documento se recoge la información requerida por la Circular 3/2023, de 4 de julio de BME Scaleup, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta INBEST GPF Multi- Assets Class Prime II Socimi, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad ha diseñado su estructura organizativa y su sistema de control interno, considerando los Administradores y la Dirección de la Sociedad que éstos son apropiados.

### **1. INTRODUCCIÓN**

El objetivo de este documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

La Sociedad mantiene un Contrato de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.A. (en adelante, la “Gestora”), en virtud del cual la Gestora prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la dirección y administración de la Sociedad y sus Inversiones.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través de la Gestora.

### **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL**

#### **2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL MERCADO**

Tal y como está previsto en el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la información (en adelante, “Manual”), el Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado, así como de su implantación y supervisión.



Dicho Consejo de Administración está configurado por cuatro (4) miembros y un secretario del Consejo:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Naturaleza
Javier Basagoiti Miranda (*)	n/a	Presidente	Consejero ejecutivo
Ana Granado Lapuente	n/a	Secretario	Secretario no consejero
Finmaser Diversificación, S.L	Ana Pérez Durá	Vocal	Consejero dominical
Corporación Financiera Guadalmar, S.L	Javier Martínez Muñoz	Vocal	Consejero dominical
Los Gaduares, S.L	Alexis Masaveu Mora-Figueroa	Vocal	Consejero dominical

(\*) *Socio de la Gestora.*

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores. Para ello, tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría interna

Con el fin de obtener una seguridad razonable de la eficacia del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de supervisión anual. En dicha revisión es fundamental el entendimiento de los riesgos que afectan al proceso de elaboración de la información financiera y de aquellos procedimientos de control que se hayan definido para mitigarlos.

El Departamento de Administración de la Sociedad Gestora, con la colaboración de un asesor externo, es el encargado de la llevanza de la contabilidad y del mantenimiento de los libros legales. A su vez, es el encargado de elaborar la información financiera a reportar al mercado.

La supervisión del Sistema de Control Interno de la Información que establece el mercado requiere la revisión de su diseño, implantación y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles debe centrarse en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

## 2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE

Para la implantación del sistema de control interno, y con la finalidad de asegurar el entorno de control, la Sociedad cuenta con las siguientes herramientas:

- 2.2.1 *Manual del Sistema de Control Interno de la Información:* mecanismo para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

2.2.2 *Manual de Sistema de Prevención de Riesgos Penales:* Se ha implantado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 1/2015, de reforma de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal mediante la que se podría eximir a la persona jurídica que haya implantado un modelo de organización y gestión que incluya medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos. Dicho Modelo ha sido implantado en la Sociedad Gestora), con la que se mantiene un contrato de gestión, en la que recaen las actividades de control por lo que es de aplicación a su vez para la Sociedad.

2.2.3 *Código Ético y de Conducta:* la Sociedad se rige en todo momento por lo recogido en su Código Ético y de Conducta, en el que se establecen los principios y normas básicas que deben cumplir todo el personal de la compañía, así como el de las empresas proveedoras de la Sociedad, lo que incluye entidades de servicios profesionales colaboradoras, tales como auditores, consultores o asesores.

2.2.4 *Canal de denuncias:* canal común para la recepción, retención y tratamiento de las denuncias sobre irregularidades o incumplimientos de la normativa. Dicho canal se encuentra disponible en la siguiente dirección de correo electrónico: [denuncias@inbestrealestate.com](mailto:denuncias@inbestrealestate.com).

### 2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

En cuanto al proceso de identificación y evaluación de riesgos de la Sociedad, se ha aplicado la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO), a través del cual se ha llevado a cabo la determinación del alcance a nivel de las cuentas contables y procesos (en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos sobre la información financiera).

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de la Sociedad; tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la misma.

La evaluación de riesgos realizada permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Una vez consideradas estas pautas, se han definido los siguientes procesos como relevantes para su desarrollo:

1. Ingresos
2. Inversiones Inmobiliarias
3. Tesorería
4. Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos procesos considerados relevantes han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de Riesgos y Controles: en la que se identifican la totalidad de los riesgos significativos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

Asimismo, el Manual del Sistema de Control Interno ha previsto la realización de evaluaciones periódicas del alcance, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen dar en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria, a tenor de cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

### **3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

La Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre Información a Suministrar por Empresas Incorporadas a Negociación en el Segmento BME Scaleup de BME MTF Equity establecen la siguiente información periódica a reportar por parte de la Sociedad:

- Información privilegiada
- Otra información relevante
  - Información periódica
    - Información Semestral
    - Información Anual
  - Participaciones significativas
  - Pactos Parasociales
  - Información acerca de operaciones societarias

Dada la importancia de esta información a suministrar a BME Scaleup, la Sociedad ha evaluado los principales riesgos de este proceso y ha identificado las actividades de control que se realizan en la compañía para poder suministrar dicha información periódica en los plazos establecidos y con un nivel de revisión apropiado. Adicionalmente, se han establecido los niveles de aprobación y autorización que debe superar toda la información que se suministre al mercado, que serían los siguientes:

- El Departamento de Administración de la sociedad Gestora centraliza la elaboración de la información periódica sometida a revisión, realizando evaluaciones periódicas de su alcance. Cabe destacar que la Sociedad, no dispone actualmente de empleados, siendo el Departamento de Administración de la Gestora quien centraliza las funciones de elaboración de la información financiera.
- El Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información y determina la persona o responsable de su comunicación, así como la forma en la que se producirá la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.).
- El portavoz autorizado es el encargado de hacer la comunicación de la información en la forma que haya sido acordada.

#### **3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA**

Tal y como se ha explicado en el punto 2.3 “Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos” se ha realizado procedimientos sobre los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera, para cada uno de los cuales se ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles, así como un flujograma con su correspondiente narrativa del proceso, tal y como establecen las mejores prácticas en materia de Sistemas de Control Interno para la elaboración de Información.

En este sentido, la estructura de la matriz de riesgos y controles incluye la siguiente información:

- Denominación del proceso y el correspondiente subproceso.
- Descripción del riesgo, como el posible evento o acción que pudiera afectar a la capacidad empresarial para cumplir los objetivos de la información financiera y/o implementar estrategias con éxito.
- Descripción del control asociado al evento de riesgo, como la definición de las actividades de control incluidas en las políticas, procedimientos y prácticas aplicadas por la Sociedad a fin de asegurar que se cumplan los objetivos de control y el riesgo sea mitigado.
- Evidencia de la ejecución del control, como la documentación mantenida por el responsable del control (personal de la empresa) para que todo el modelo puede ser supervisado y auditado de manera periódica.
- Tipo de control, identificando si el control es preventivo o detectivo y manual o automático, considerando si el mecanismo de control es realizado de forma automática a través de herramientas informáticas.
- Responsables de los controles para cada actividad de control.
- Frecuencia, según la periodicidad de ejecución del mismo.

### 3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

La Sociedad cuenta con herramientas de información y mecanismos de control que permiten la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.

A su vez, los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

Con el fin de obtener seguridad del adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información se han definido una serie de procedimientos y actividades de control para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera, así como de otra documentación no financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información establecida por el mercado requiere la revisión de su diseño y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Con el fin de validar el Modelo y los controles del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de revisión anual, a través de recursos propios.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información requerida por el mercado están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el periodo, es decir que:

- Los controles existen y funcionan de la misma forma a cómo están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC).
- Existe una adecuada segregación de funciones en el proceso y los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados.
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis.
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de estos son completos y precisos.
- Las evidencias del control se adecuan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

En este contexto, la actividad de supervisión consiste en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el Asesor Registrado y los auditores externos para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, así como que el Sistema de Control Interno de la Información es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del ejercicio.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno de la Información establecida por el mercado por parte del Consejo de Administración incluye las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del Sistema de Control Interno y las actualizaciones (definición de alcance o de la documentación de los procesos significativos, etc.)
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones de la revisión anual del Sistema de Control Interno
- Incluir en el plan de revisión del Sistema de Control Interno la supervisión de todos los procesos dentro del alcance del Sistema
- Evaluar y comunicar los resultados obtenidos del proceso de supervisión del Sistema de Control Interno a las áreas afectadas

Una vez realizada la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos. Existen tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión:

- Efectivo: esta conclusión implica que el control mitiga el riesgo y se ha comprobado que el mismo funciona tal y como se encuentra descrito. Además, debe haber evidencia suficiente de la ejecución del control como para poder comprobarlo con posterioridad. En el caso de darse una incidencia que haga necesario el cambio de la descripción del control, el mismo se considera igualmente efectivo en tanto que el objetivo de control se cumpla y los riesgos hayan sido mitigados.
- Inefectivo: esta conclusión implica que el control no opera tal y como está descrito, no cubre o mitiga el riesgo o que no ha operado en algún momento o lo hecho de forma inadecuada durante el período analizado. Por lo tanto, el control con esta conclusión debe ser remediado y revisado nuevamente con posterioridad.
- No aplica: cuando no se han producido eventos a lo largo del ejercicio que requiriesen la ejecución del control (por ejemplo, un control sobre gastos extraordinarios en un ejercicio en que no se haya producido ningún gasto de estas características).

Las incidencias y deficiencias se deben comunicar de manera periódica, con los reportes de situación habituales. Sin embargo, las deficiencias significativas y debilidades materiales deben ser comunicadas en el momento de ser identificadas, con el objetivo de elaborar el correspondiente plan de remediación.

**5. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

N/A