

**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 VI SOCIMI, S.A.**



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

Julio 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 VI SOCIMI, S.A. (“**Inbest GPF VI**” 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, modificada por la Circular 2/2024, de 25 de junio de modificación de la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity y de 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 (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 completa, 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 VI 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 VI 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.	25
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	28
1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	29
1.9. Información financiera	29
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.	29
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	36
1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.	36
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.	36
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.	36
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.	36
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:	39
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	39
1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	39
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.	40
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.	43
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.	43
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	44
1.13.6 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	44
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	44
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 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	44

1.16. Declaración sobre el capital circulante	45
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	45
1.18. Factores de riesgo	45
1.18.1. Riesgos operativos y de valoración	46
1.18.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	52
1.18.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario	53
1.18.4. Riesgos ligados a las acciones	54
1.18.5. Riesgos fiscales	55
1.18.6. Otros riesgos	55
<b>2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES</b>	<b>56</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.	56
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.	56
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.	56
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.	57
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.	57
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.	57
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.	59
<b>3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS</b>	<b>60</b>
<b>4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES</b>	<b>61</b>
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	61
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.	61
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	61
<b>5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL</b>	<b>62</b>

ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI	63
ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST GPF VI DEL EJERCICIO 2023, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	64
ANEXO III: CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2023, JUNTO CON LOS INFORMES DE AUDITORÍA INDEPENDIENTES DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN	65
ANEXO IV: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD	66

## 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 VI	INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI 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 II	INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME II 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 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 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 12 de abril y 31 de diciembre de 2023 de INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A. han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. con NIF B-78970506, domiciliada en calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9364, Folio 68, Hoja 3, y Pagina N° 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 los Vehículos de Inversión han sido auditadas también por Ernst & Young, S.L, mismo auditor de cuentas que Inbest GPF VI. Dichas cuentas anuales se adjuntan como Anexo III del presente Documento.

El Accionista Único constituido en Junta General con fecha 20 de octubre de 2023 nombró a Ernst & Young, S.L. auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025.

### **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 VI SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con NIF número A-13638598, constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación Inbest GPF Multi-Asset Class PRIME VI, S.A. con carácter unipersonal mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas el día 12 de abril de 2023, bajo número 741 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de abril de 2023 Tomo 45.086, Folio 176, Hoja M-793.457, Inscripción 1ª.

Con fecha 13 de junio de 2023, el Accionista Único de la Sociedad, ha solicitado 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 13 de junio de 2023 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 13 de julio de 2023. 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 VI SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 26 de abril de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo número 895 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de junio de 2024, tomo 0, folio 0, hoja M-793457, inscripción 8.

El domicilio social actual está situado en la calle Velázquez, número 86D, 1ª planta, módulo sur B, Madrid (España) y es titular del N.I.F. número A-13638598 e identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800X0AETRLUZX3S44.

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

La página web del emisor es la siguiente: [www.inbestgpfvi.com](http://www.inbestgpfvi.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 VI SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española con CIF número A-13638598, constituida por tiempo indefinido, el día 12 de abril de 2023.

Con posterioridad se han realizado 4 ampliaciones de capital, las dos últimas han servido para fijar el precio de referencia en la cotización (Véase apartado 1.5 de este Documento).

El negocio de Inbest GPF VI 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 VI 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 VI, 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 Aranjuez S.L (constituida el 25 de abril de 2023) e Inbest GPF PC2 S.L. (constituida el 28 de febrero de 2017), aunque su estrategia es invertir también en Inbest GPF Sevilla S.L., Inbest GPF Córdoba S.L., Inbest GPF V21 Retail, S.L., e Inbest GPF V21 Residencial S.L., que actúan como los vehículos de inversión que adquieren activos inmobiliarios. Cada uno de los activos inmobiliarios que se adquieran 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 VI 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 VI no estuviera interesado, el resto de SOCIMIs inversoras crearían un nuevo vehículo de inversión a través del cual se realizaría la operación.

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 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 VI 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:

<b>Socios</b>	<b>% sobre Inbest GPF Sevilla</b>	<b>% sobre Inbest GPF Córdoba</b>	<b>% sobre Inbest GPF V21 Retail</b>	<b>% sobre Inbest GPF V21 Residencial</b>	<b>% sobre Inbest GPF Aranjuez</b>	<b>% sobre Inbest GPF PC2</b>
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 VI, los compromisos totales de inversión a los que se han comprometido en diferentes cantidades los accionistas de la Sociedad, ascienden a la cantidad de 8.600.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 3.905.000 euros que suponen el 45,41% 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 VI 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 VI firmó mediante contrato diversos acuerdos de Co-Inversión con Inbest GPF I, II, III, IV, V 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 VI 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 VI 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 VI 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 Finmaser Diversificación, S. L.U. Gerores, S.L.U. La Vivienda Económica, S.A.

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 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, 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 VI, ascienden a la cantidad de 8.600.000 euros, de los cuales a la fecha de este Documento el importe desembolsado es de 3.905.000 euros que suponen el 45,41% 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.

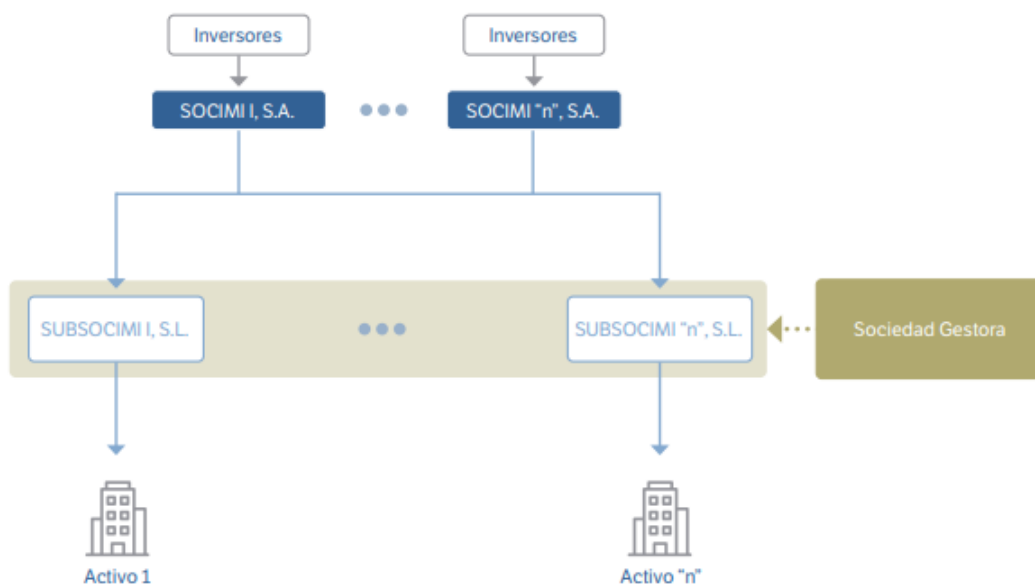
Finalmente, se establece que, salvo autorización de los Comités de Inversión de los Socios, la financiación media de los vehículos de inversión no superará, una vez superado el “Período de Inversión”, el 65% calculado sobre el Coste de Adquisición de las Inversiones. Para las operaciones realizadas ya 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 VI, ascienden a la cantidad de 25 millones de 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  $\times$   $1,25\%$  =  $625.000$  euros

Año 2024 =  $50.000.000$  euros  $\times$   $1,25\%$  =  $625.000$  euros

Año 2025 =  $50.000.000$  euros  $\times$   $1,25\%$  =  $625.000$  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.):

Comisiones (Cifras en euros)	Inbest GPF Aranjuez	Inbest GPF PC2
Comisión estructuración 2023	42.686	128.409
Comisión de inversión 2023	219.493	239.768
Comisión de inversión 2024	680.794	729.408
Comisión de gestión 2023	18.127	35.180
Comisión de gestión 2024	105.837	318.383

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, ya que para desarrollar sus inversiones desde su constitución ha realizado diversas ampliaciones de capital. Las dos últimas ampliaciones han servido para fijar el precio de referencia para el inicio de la cotización se detallan a continuación:

- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 20 febrero de 2024 aprobó un aumento de capital por importe total de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000) euros, por aportación dineraria, mediante la emisión de SETECIENTAS CINCUENTA MIL (750.000) 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 26 de febrero de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González Meneses García-Valdecasas, bajo número 398 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 8 de marzo de 2024 tomo 45086, folio 180, hoja M-793457, inscripción 5. En dicha ampliación entró 1 nuevo accionista.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de mayo de 2024 aprobó un aumento de capital por importe total de UN MILLON SETECIENTOS DIEZ MIL EUROS (1.710.000 €), por aportación dineraria, mediante la emisión de UN MILLON SETECIENTAS DIEZ MIL (1.710.000) 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 31 de mayo de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo número 1.171 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de junio de 2024 tomo 0, folio 0, hoja M-793457, inscripción 9. En dicha ampliación entraron 7 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 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 dos ampliaciones de capital ambas 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 26 de febrero de 2024, ampliaron en 750.000 acciones por aportación dineraria y el 28 de mayo de 2024 ampliaron en 1.710.000 acciones por aportación dineraria (véase apartado 1.5 de este Documento).

En ese sentido, con fecha 24 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, en base a la ampliación de capital del 26 de febrero de 2024, lo que supone un valor total de las acciones de la compañía de 3.585.000 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.

### **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**

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.

#### **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 VI.

##### *Diversificación geográfica-*

La totalidad de los activos de los vehículos de inversión se encuentran ubicados en España. En concreto, los activos se encuentran localizados en Madrid y Aranjuez.

##### *Clientes-*

Los ingresos de Inbest GPF VI 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, los vehículos de inversión 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:

Proveedores	% Otros Gastos de Explotación 31 Diciembre 2023	% Otros Gastos de Explotación 31 Marzo 2024
Deloitte Auditores, S.L.	60%	63%
Ernst & Young, S.L.	21%	13%
Colegio de Registradores de España	1%	14%
Resto Proveedores	18%	10%
	<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 finalizado el 31 de diciembre 2023 (que corresponde al periodo de 8 meses y 18 días comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 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 VI SOCIMI, S.A. del ejercicio de 8 meses y 18 días comprendido entre el periodo comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (véase Anexo II

del presente Documento) fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 8 de mayo de 2024, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

Balance al 31 de diciembre de 2023

Cifras en euros	Periodo comprendido entre 12/04/2023 (fecha de constitución y 31/12/2023(*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.292.055</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.292.055
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>562.274</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.913
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	560.361
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.854.329</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 corresponde:

- Instrumentos de patrimonio: participaciones en el capital social de sociedades asociadas por importe de 3.292.055 euros, de los que 2.708.402 euros se corresponden con los vehículos de inversión.

Cifras en euros	Periodo comprendido entre 12/04/2023 (fecha de constitución y 31/12/2023(*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.087.799</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>1.087.799</b>
Capital	1.125.000
Reservas	(1.437)
Resultado del ejercicio	(35.764)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.736.000</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.736.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>30.530</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.699
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.831
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.854.329</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.

Adicionalmente el 22 de mayo de 2023 formalizó con Inbest GPF Córdoba, S.L. 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 2.236.000 euros.

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023

Cifras en euros	Periodo comprendido entre 12/04/2023 (fecha de constitución y 31/12/2023(*)
Otros gastos de explotación	(30.924)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(30.924)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(4.840)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(35.764)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(35.764)</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 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 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 del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 8 de mayo de 2024 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 VI**

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 las dos ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2024.

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

<b>Cifras en euros</b>	<b>Periodo comprendido entre 12/04/2023 (fecha de constitución y 31/12/2023<sup>(*)</sup>)</b>	<b>31/03/2024<sup>(**)</sup></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.292.055</b>	<b>3.351.037</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.292.055	3.351.037
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>562.274</b>	<b>230.287</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.913	9.834
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	560.361	220.453
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.854.329</b>	<b>3.581.324</b>

(\*) auditado

(\*\*) ni auditado ni revisado

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

<b>Cifras en euros</b>	<b>Periodo comprendido entre 12/04/2023 (fecha de constitución y 31/12/2023<sup>(*)</sup>)</b>	<b>31/03/2024<sup>(**)</sup></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.087.799</b>	<b>1.808.012</b>
<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>1.087.799</b>	<b>1.808.012</b>
Capital	1.125.000	1.875.000
Reservas	(1.437)	(5.225)
Resultado de ejercicios anteriores	-	(35.764)
Resultado del ejercicio	(35.764)	(25.999)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.736.000</b>	<b>1.736.000</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.736.000	1.736.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>30.530</b>	<b>37.312</b>
Deudas corto plazo	-	5.035
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.699	10.466
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.831	21.811
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.854.329</b>	<b>3.581.324</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%, así como un préstamo con Inbest GPF Córdoba a 31 de diciembre de 2023 por importe de 2.236 miles de (1.236 miles de euros a 31 de marzo de 2024) con vencimiento en agosto de 2030 y devenga un tipo de interés anual del 2%.

**Cuenta de pérdidas y ganancias**

Cifras en euros	31/03/2024(*)
Otros ingresos de explotación	3.270
Otros gastos de explotación	(14.698)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(11.428)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(14.571)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(25.999)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(25.999)</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>(128.901)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-	<b>1.635</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	<b>(127.265)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</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:

<b>Cifras en euros</b>	<b>31/03/2023(*)</b>	<b>31/03/2024(*)</b>
Ingresos de explotación	-	63.750
Gastos de explotación	-	(215.568)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	-	<b>(151.818)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	<b>(151.818)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</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 tres (3) 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.U.	Ana Pérez Durá	Vocal	08/04/2024	Consejero dominical
Gerores, S.L.U.	Patrick ArrosteGuy	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 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.

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.

➤ **Patrick ArrosteGuy (representante de Gerores, S.L.U.)**

Patrick es ingeniero, titulado del MBA de HEC Paris. Ha ocupado varias funciones de Presidente, Consejero Delegado y Consejero de sociedades tanto francesas como españolas que se dedican a la construcción y gestión de edificios, residencias para mayores y hoteles.

También fue Miembro del Consejo de Administración de GECINA, SOCIMI francesa cotizada en la bolsa de París con más de 14 mil millones de activos.

Fundador de la sociedad PLANIGER dedicada a la construcción y explotación de residencias de ancianos que tiene en España unas 10.000 plazas. Gestiona más de 1.500 camas, hosteleras, restaurantes y centro de Talasoterapia en el País Vasco Francés.

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

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

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.

➤ **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
Gerores, S.L.U.	750.000	20,92%	-	20,92%
Finmaser Diversificación, S.L.U.	375.000	10,46%	-	10,46%
	<b>1.125.000</b>	<b>31,38%</b>		<b>31,38%</b>

Estas sociedades están representadas por personas físicas en el Consejo de Administración (véase apartado 1.13.1).

Asimismo, los socios o accionistas mayoritarios de las sociedades que están en el Consejo de Administración son:

- Gerores, S.L.U.: Patrick Arrosteguy (100% de participación).
- Finmaser Diversificación, S.L.U.: Begoña Serratos Luján (100% de participación).

*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 1.18.1.13 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 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.**

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 10 accionistas, detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 10%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Gerores, S.L.U.	750.000	20,92%	-	20,92%
Patrick ArrosteGuy (*)	-	-	20,92%	20,92%
Finmaser Diversificación, S.L.U. (**)	375.000	10,46%	-	10,46%
Begoña Serratosa Luján	-	-	10,46%	10,46%
La Vivienda Económica, S.A.	750.000	20,92%	-	20,92%
Ybarra y Compañía, S.A.	750.000	20,92%	-	20,92%
6 accionistas minoritarios	960.000	26,78%	-	26,78%
	<b>3.585.000</b>	<b>100%</b>		

(\*) El Socio Único de Gerores, S.L.U. es Patrick ArrosteGuy.

(\*\*) El Socio Único de Finmaser Diversificación, S.L.U. es Begoña Serratosa Luján.

#### 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 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 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 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 VI 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 VI.

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 VI. 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 PC2 S.L. (Véase apartado 1.6.1) se están realizando obras de acondicionamiento cuya finalización está prevista para el primer semestre de 2026, y para Inbest GPF Aranjuez S.L. se esté finalizando la construcción del activo cuya finalización está prevista para el segundo semestre de 2026, 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. 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.

#### *1.18.1.5. 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.

#### *1.18.1.6. 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.

#### *1.18.1.7. 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.

#### *1.18.1.8. 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.

#### *1.18.1.9. 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.

#### *1.18.1.10. 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.

#### *1.18.1.11. 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.

#### *1.18.1.12. 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.

#### *1.18.1.13 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 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.

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 Corpfin Capital Prime Retail Asset, S.L.,
- Secretaria no consejera del Consejo de Administración en Corpfin Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfin 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.

A la fecha del presente Documento, Finmaser Diversificación, S.L.U. ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades:

- Es accionista y 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.
- Es accionista y 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.
- Es accionista y miembro del Consejo de Administración en Corpfin Capital Prime Retail III, 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 VI. Asimismo, Finmaser Diversificación, S.L.U. que es accionista y miembro del Consejo de Administración en varias sociedades podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, se encuentren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de Inbest GPF VI.

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 VI 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 celebradas 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. 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. En estas mismas Juntas

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. se aprobó la dispensa del conflicto de intereses de Finmaser Diversificación, S.L.U. 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.

#### *1.18.1.14 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 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 VI.

##### *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 PC2 S.L., está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros (Véase apartado 1.5).

Si incumpliera 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 VI. De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2023, la sociedad cumplía 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 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.

#### *1.18.2.4. 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 PC2 se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Inbest GPF PC2 incumpla 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 VI 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 VI 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 6 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 10%, propietarios de 960.000 acciones, que representan un 26,78% del capital social de Inbest GPF VI con un valor total estimado de mercado de

aproximadamente 960.000 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 tres millones quinientos ochenta y cinco mil (3.585.000) euros y está representado por tres millones quinientos ochenta y cinco mil (3.585.000) 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 (3.585.000 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 tres millones quinientos ochenta y cinco mil (3.585.000) euros.

En la fecha de este Documento, la Sociedad cuenta con 10 accionistas, de los que 6 tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 10% de su capital social. De las 3.585.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 960.000 acciones el 26,78% sobre el capital total, cuyo valor estimado sobre la base del precio de referencia fijado es de 960.000 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 están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan 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.**

No aplica.

### **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**

**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 VI, S.A.**, provista de **N.I.F. A13638598** 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 adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento-La promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.a) 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**").

**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 13 de junio de 2023, 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 2023 y sucesivos.

En Madrid, a 13 de junio de 2023.

D. Francisco Javier Basagoiti Miranda

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI, 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 5.246.808-W, por cotejo con otra del mismo que figura en mi protocolo y de lo que dejo constancia en el Libro Indicador Sección Segunda de esta Notaría, con el número **480**.-----  
En Madrid, a **veinte de junio de dos mil veintitrés**.



**Anexo I**

Forma parte del documento cuya  
legitimación de firma/s consta en  
mi Libro Indicador con el N° 480 / 23



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

**CERTIFICO:** Que en Madrid, a 13 de junio de 2023, siendo las 12:20 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 2023, 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 comunique 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 2023."*

### **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 Nº **486/23**



Y para que así conste y surtan los oportunos efectos, expido la presente certificación, en Madrid, a 13 de junio de 2023.

**ADMINISTRADOR ÚNICO**



---

**D. Francisco Javier Basagoiti Miranda**

Forma parte del documento cuya legitimación de firma/s consta en mi Libro Indicador con el N<sup>o</sup> 480/23



## Recibo de presentación

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE953044342023

Fecha: 13-07-2023

Hora: 17:07:14

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: A13638598

Nombre / Razón social: INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI SA

### Datos del Representante

NIF: B84606771

Nombre / Razón social: KPMG PROCEDIMIENTOS DIGITALES SL

### Datos de contacto

Teléfono: 649895110

Correo electrónico: jbragimo@kpmg.es

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Inbest GPF VI - Comunicación AEAT acogimiento Régimen Socimi.pdf	INBEST GPF VI COMUNICACION AEAT ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI	1,26 MB	SHA-1	F15616869054B2733E33763052B7F3D2D30AB2B6	2AVKXMQVT2Z9WXCP

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **UZ477D27K6SQAN64** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE INBEST GPF VI DEL EJERCICIO 2023, 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 VI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 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 Accionistas de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI, 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 comprendido entre el 12 de abril de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023 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 comprendido entre el 12 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 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 3.292 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.

- ▶ 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 comprendido entre el 12 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 sí 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 12 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.

2024 Núm. 01/24/09061

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

8 de mayo de 2024

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

Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes  
al ejercicio comprendido entre el 12 de abril de 2023  
y el 31 de diciembre de 2023

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

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		3.292.055
Instrumentos de patrimonio	6	3.292.055
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.292.055</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.913
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.913
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	560.361
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>562.274</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.854.329</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</b>		
Capital social	8	1.125.000
Reservas	9	(1.437)
Resultado del ejercicio	10	(35.764)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.087.799</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas a largo plazo	5	2.236.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	500.000
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.736.000</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo	5	3.699
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		26.831
Acreedores varios	5	25.971
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	860
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>30.530</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.766.530</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>3.854.329</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Otros gastos de explotación	11 a)	(30.924)
Servicios exteriores		(30.920)
Tributos		(4)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(30.924)</b>
Gastos financieros	11 b)	(4.840)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(4.840)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(4.840)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(35.764)</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>10</b>	<b>(35.764)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 de abril y el 31 de diciembre de 2023.



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

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 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 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE 2023

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(35.764)</b>
Gastos de constitución	9	(1.437)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(1.437)</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>(37.201)</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 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 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Capital (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 12 de abril de 2023	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(1.437)	(35.764)	(37.201)
Operaciones con Accionistas o propietarios	1.125.000	-	-	1.125.000
Constitución de la Sociedad	60.000	-	-	60.000
Aumentos de capital	1.065.000	-	-	1.065.000
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.125.000</b>	<b>(1.437)</b>	<b>(35.764)</b>	<b>1.087.799</b>

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(7.147)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10	(35.764)
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>4.840</b>
- Gastos financieros		4.840
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>24.918</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.913)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		26.831
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(3.292.055)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(3.292.407)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	5	(3.292.407)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>352</b>
- Empresas del grupo y asociadas	5	352
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>3.859.563</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>1.123.563</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	1.125.000
Pagos de instrumentos de patrimonio		(1.437)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>2.736.000</b>
Emisión		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5	2.736.000
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>560.361</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	560.361

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 de abril y el 31 de diciembre de 2023.

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

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. Información general

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-13638598, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 12 de abril de 2023, número setecientos cuarenta y uno de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 188, asiento 335. 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, 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 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 13 de junio de 2023 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 VI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 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 periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.

#### 3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad se encuentra en proceso de elaboración del Documento inicial del 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.

#### 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no cumple con este requisito.

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 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 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 de 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 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 comprendido entre el 12 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.
- 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.

##### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 12 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

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 12 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 ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al BME Scaleup 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, 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.

#### e) Comparación de la información

La Sociedad ha sido constituida a 12 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, recogándose 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 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

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

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



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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- 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.

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.

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y 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.

##### *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

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

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:

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

- 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 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 13 de junio 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 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.

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 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, 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

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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.

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 período superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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

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

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Administrador Único de la Sociedad y 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 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 la generación de 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.

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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	
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo	
	Débitos y otros	Total
	2023	2023
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	500.000	500.000
- Otras deudas (1)	2.236.000	2.236.000
<b>Total</b>	<b>2.736.000</b>	<b>2.736.000</b>

	Euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo	
	Débitos y otros	Total
	2023	2023
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>		
- Otras deudas (1)	3.699	3.699
- Acreedores varios	25.971	25.971
<b>Total</b>	<b>29.670</b>	<b>29.670</b>

- (1) El 22 de mayo de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Córdoba, S.L. 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 2.236.000 euros. El importe de los intereses devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio es de 3.699 euros.

##### 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:

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Otras deudas	3.699	-	-	-	2.236.000	2.239.699
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	-	-	500.000	-	-	500.000
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	25.971	-	-	-	-	25.971
	<b>29.670</b>		<b>500.000</b>		<b>2.236.000</b>	<b>2.765.670</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:



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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>2023</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	9
Ratio de operaciones pagadas	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	6
	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	6.502
Total pagos pendientes	4.375
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	5.456
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	4
Porcentaje sobre el total de facturas	100%

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

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2023	<u>Euros</u>			
	<u>12.04.2023</u>	<u>Altas</u>	<u>Deterioro</u>	<u>31.12.2023</u>
<b>Instrumentos de patrimonio</b>				
Wellness Resort Spain S.A.U.	-	140.903	-	140.903
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	-	750.150	-	750.150
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.A.	-	442.750	-	442.750
Inbest GPF PC2 S.L.	-	1.958.252	-	1.958.252
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.292.055</b>	<b>-</b>	<b>3.292.055</b>

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

- 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 140.903 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 250 participaciones a Inbest GPF Aranjuez, S.L. por un importe total de 250 euros. Adicionalmente, se ha aprobado una aportación a los fondos propios de Inbest GPF Aranjuez, S.L. de los que la sociedad ha asumido un importe de 42.900 euros
- Con fecha 17 de noviembre de 2023 los socios de la sociedad Inbest GPF Aranjuez, S.L., han aprobado una aportación de fondos propios por importe de 4.644.000 euros en su totalidad, de los cuales la Sociedad ha asumido 387.000 euros.

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- Con fecha 29 de diciembre de 2023 los socios de 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 ha asumido 320.000 euros
- Con fecha 27 de octubre de 2023 la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad Inbest Real Estate Management Partners, S.A. un total de 250 participaciones de Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L. por un importe total de 250 euros.
- Con fecha 27 de octubre de 2023 los socios de la Sociedad Inbest GPF Multi Assets Class Prime Assets VI, S.L., han aprobado una aportación a fondos propios mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.240.000 euros. Adicionalmente, se ha aprobado una aportación a los fondos propios por importe de 270.000 euros.
- Con fecha 20 de noviembre de 2023 los socios de la sociedad Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L. han aprobado una aportación a fondos propios mediante aportaciones dinerarias por importe de 2.070.000 euros en su totalidad. De los cuales la Sociedad asume 172.500 euros.
- Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa a la sociedad GPF Capital Inversiones Inmobiliarias I, S.L. un total de 250 participaciones de Inbest GPF PC2, S.L., por un importe total de 1.691.652 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 266.600 euros.

#### 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 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
<b>Sociedad</b>							
Wellness Resorts Socimi, S.A.	1.672.500	537.500	-	-	-	(177.011)	140.903
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	3.000	-	(219.493)	-	8.999.000	(119.582)	750.150
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	3.000	-	(503)	-	5.310.000	(58.978)	442.750
Inbest GPF PC2 S.L.	3.000	-	(235.968)	(396.458)	20.699.200	(6.029.023)	1.958.252
							<b>3.292.055</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 cuenta.

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa 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	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
	Wellness Resort Spain S.A.U.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	6,55%	-	6,55%	-
	Inbest GPF Aranjuez, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,33%	-	8,33%	-
	Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.A.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,33%	-	8,33%	-
	Inbest GPF PC2 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,33%	-	8,33%	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa.

En el ejercicio 2023, la Sociedad Inbest GPF Aranjuez, S.L. ha 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
	<b>31 de diciembre de 2023</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	560.361
<b>Total</b>	<b>560.361</b>

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

#### 8. Capital social

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 12 de abril de 2023 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 21 de noviembre de 2023, Inbest Real Estate Management Partner, S.A., vendió y transmitió a Finmaser Diversificación, S.L.U. la totalidad de las acciones. En la misma fecha el Accionista Único, Finmaser Diversificación, S.L.U. ha desembolsado el importe pendiente equivalente al 75% del valor nominal de las acciones que ascendía a 45.000 euros.

Además, a esa misma fecha, el Accionista Único acordó ampliar el capital social por importe de 315.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 315.000 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 26 de diciembre de 2023.

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 27 de diciembre de 2023, el Accionista Único acuerda ampliar el capital social por importe de 750.000 euros mediante aportación dineraria que fue suscrita por Gerores S.L. Se emitieron 750.000 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 29 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 el capital social está representado por 1.125.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros
	<b>31 de diciembre de 2023</b>
Capital escriturado	1.125.000
<b>Total</b>	<b>1.125.000</b>

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:

Entidad	31.12.2023		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Finmaser Diversificación, S.L.	33,33%	-	33,33%
Gerores, S.A.	66,67%	-	66,67%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

#### 9. Reservas

	Euros
	<b>31 de diciembre de 2023</b>
<b>Otras reservas:</b>	
- Reservas voluntarias	(1.437)
	<b>(1.437)</b>

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad, y 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 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 MULTI ASSET CLASS PRIME VI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 10. Resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación de resultados del Administrador Único de la Sociedad es la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(35.764)
	<u>(35.764)</u>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(35.764)
	<u>(35.764)</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) Otros gastos de explotación:

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
- Servicios exteriores	(30.920)
- Tributos	(4)
	<u>(30.924)</u>

##### b) Resultado financiero:

	<u>Euros</u>
	<u>2023</u>
<b>Gastos financieros</b>	
- Por deudas con otras partes vinculadas (Nota 15)	(4.840)
<b>Total</b>	<u>(4.840)</u>

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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	-	(35.764)	(35.764)	-	-	-	(35.764)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.437)	(1.437)	(1.437)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(35.764)	(35.764)	-	(1.437)	(1.437)	(37.201)
Cuota íntegra 0%	-	-	-	-	-	-	-
Total a pagar	-	-	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2023, la base imponible se calcula partiendo del resultado contable del ejercicio, más los gastos de constitución de la Sociedad. En el periodo comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2023.

#### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación 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	1.913
	<b>1.913</b>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(860)
	<b>(860)</b>

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

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

#### **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 12 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 12 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 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. A fecha de formulación, la Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para el Administrador Único por la que ha pagado una prima que asciende a 1.916 euros. Los miembros del Administrador Único de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

##### Anticipos y créditos al Administrador Único

Durante el ejercicio comprendido entre el 12 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 Administrador Único y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores 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 comprendido entre el 12 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.

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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y 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

	<u>Euros</u>
	<u>A 31 de diciembre de</u>
	<u>2023</u>
<b>Gastos financieros (Nota 11 b)</b>	
Préstamos con accionistas	274
<b>Total</b>	<b>274</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>2023</u>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	
Accionistas (1)	500.000
<b>Total deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>500.000</b>

- (1) El 20 de diciembre de 2023, la Sociedad ha firmado un contrato de préstamo con el accionista GERORES, S.A. por un importe total de 500.000 euros. El préstamo devenga 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.

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.



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

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- 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
Wellness Resort SOCIMI, S.L.	2023	2023	4 de agosto de 2023
Inbest GPF Multi Assets Class Prime Assets VI S.L.	2023	2023	27 de octubre de 2023
Inbest GPF Aranjuez, 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.

Sociedad participada	Fecha de adquisición
Wellness Resort SOCIMI, S.L.	4 de agosto de 2023
Inbest GPF Multi Assets Class Prime Assets VI S.L.	27 de octubre de 2023
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	20 de octubre de 2023
Inbest GPF PC2, S.L.	11 de diciembre de 2023
<b>TOTAL</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 personal

A 31 de diciembre de 2023 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 periodo comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 6.492 euros.

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**20. Hechos posteriores al cierre**

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2023.

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

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 12 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 Multi Asset Class Prime VI, 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 comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" de la Sociedad es de 0 euros. Durante el periodo comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 30.924 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado positivo de 30.924 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 4.840 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 35.764 euros.

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

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad concentra su inversión tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Nombre Sociedad	Porcentaje Participación	Participación (Euros)	Cifra de Negocios (Euros)
Wellness Resorts Socimi, S.A.	6,55%	140.903	
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	8,33%	750.150	-
Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.	8,33%	442.750	-
Inbest GPF PC2, S.L.	8,33%	1.958.267	-

#### 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 periodo comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 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 periodo comprendido entre el 12 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 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 VI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE ABRIL DE 2023 Y 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**

No se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre del ejercicio comprendido entre el 12 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Administrador Único de Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, 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

**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)



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)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2023
<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>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>FONDOS PROPIOS</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**

<b>Sociedad</b>	<b>Importe capitalizado</b>	<b>% participación</b>
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:

<b>Sociedad</b>	<b>Importe capitalizado</b>	<b>% participación</b>
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:

<b>Sociedad</b>	<b>Importe capitalizado</b>	<b>% participación</b>
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:

	<u>Euros</u>
	<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:

	<u>Euros</u>
	<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>	-	-	-	-	-	-	-

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> <u>Ejercicio</u> <u>comprendido entre</u> <u>el 25 de abril de</u> <u>2023 y el 31 de</u> <u>diciembre de 2023</u>
<b>Otros gastos de explotación (Nota 13 a)</b>	
Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (*)	94.656
<b>Total</b>	<u>94.656</u>

(\*) 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> <u>Ejercicio</u> <u>comprendido entre</u> <u>el 25 de abril de</u> <u>2023 y el 31 de</u> <u>diciembre de 2023</u>
<b>Ingresos Financieros (Nota 13 b)</b>	
Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A.	219
<b>Total</b>	<u>219</u>
<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>	<u>654</u>

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.

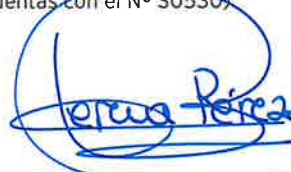
Nos comunicamos con el Administrador Único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el 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>		<b>14.057.149</b>	<b>16.110.342</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>		
Clientes, 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:

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio	(6.022.625)
	<u>(6.022.625)</u>
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.022.625)
	<u>(6.022.625)</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.

### 12. 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 empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 17)	17.000	-
Deudas con entidades de créditos	16.147.086	16.142.648
	<u>16.164.086</u>	<u>16.142.648</u>
<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
	<u>1.228.247</u>	<u>317.836</u>
	<u>17.392.333</u>	<u>16.460.484</u>

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	
		2024	2025	2026	2027	2028	Años 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	
		2023	2024	2025	2026	2027	Años 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.

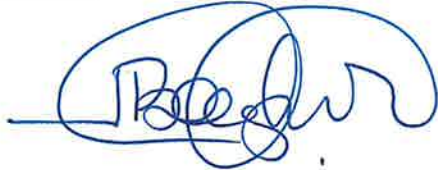
Con fecha 17 de enero de 2024, se ha acordado en Junta General Extraordinaria de Socios el cambio de denominación social y modificación de los Estatutos Sociales, pasando a denominarse la Sociedad Inbest GPF PC2, S.L. Este cambio de denominación ha sido inscrito en el Registro Mercantil el 13 de febrero 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

**ANEXO IV: 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 VI 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
Gerores, S.L	Patrick ArrosteGuy	Vocal	Consejero
La Vivienda Económica, S.A.	Patricia García de la Mata	Vocal	Consejero

(\*) *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