DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY

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

Mayo 2025

El presente Documento de Ampliación ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 2/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME SCALEUP de BME MTF Equity (el "**Mercado**" o "**BME Scaleup**") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el Mercado de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación (el "**Documento de Ampliación**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. 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 Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020,Madrid y provista del N.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 BME Scaleup del mercado BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de Inbest GPF Multi-Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital en BME Scaleup, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity ("**Circular de BME Scaleup 4/2023"**),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Inbest GPF Multi-Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A. ("**Inbest GPF VI**", la "**Sociedad**", el "**Emisor**") en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (**"Circular de BME Scaleup 2/2023"**).

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO 5

1.1 Mención a la existencia del Documento Inicial de Acceso al Mercado y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado 5

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 5

1.3 Identificación completa de la entidad emisora 5

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO 7

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios 7

2.2 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia. 11

2.3 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. 11

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 11

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. 11

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas 16

2.6 Declaración sobre el capital circulante 16

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Inicial de Acceso al Mercado 16

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL 28

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos. 28

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital 29

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. 29

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Inicial de Acceso al Mercado 30

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup 30

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS 31

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 32

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 32

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora 32

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado 32

ANEXO I: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON LOS DATOS DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL, JUNTO CON el CORRESPONDIENTE INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS 33

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO

1.1 Mención a la existencia del Documento Inicial de Acceso al Mercado y a que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del mercado

Inbest GPF Multi-Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones a negociación en BME Scaleup, que tuvo lugar el 2 de agosto de 2024, el correspondiente Documento Inicial de Acceso al Mercado (en adelante "**DIAM**" o "**Documento Inicial**"), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 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 (la "**Circular de BME Scaleup 1/2023**"), posteriormente sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril de 2025.

El mencionado DIAM puede consultarse en la página web de la Sociedad www.inbestgpfvi.com, así como en la página web de BME Scaleup Ficha de INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A. | BME Scaleup donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de ampliación. 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 27 de marzo de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 2/2023.

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.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

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, solicitó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Con fecha 13 de junio de 2023 se comunicó 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 quedó inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 13 de julio de 2023.

Con fecha 8 de abril de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha acordado 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

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"

El negocio de Inbest GPF VI se basa en la tenencia de participaciones de sociedades cuya actividad se basa en la compra, gestión, arrendamiento 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.

INBEST GPF REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.L. (la Gestora) promueve entre sus clientes la posibilidad de realizar inversiones en el sector inmobiliario mediante la constitución de una serie de SOCIMIs, entre las que se encuentra Inbest GPF VI. A la fecha Documento, la Sociedad tiene sus principales participaciones en las siguientes sociedades con activos inmobiliarios: Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial, Inbest GPF Aranjuez, Wellness Resorts SOCIMI, S.A. e Inbest GPF PC2.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de noviembre de 2024, donde se aprobó, entre otros puntos del orden del día, el aumento de capital por compensación de créditos y el aumento de capital por aportación dineraria.

Los fondos obtenidos de la mencionada aportación dineraria se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social, véase apartado 1.4 del Documento Inicial de Acceso al Mercado.

Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas fueron publicados como Otra Información Relevante el 4 de diciembre de 2024.

Aumento de capital por compensación de créditos por importe total de 7.785.000 euros

El aumento de capital consiste en la emisión de siete millones setecientos ochenta y cinco mil (7.785.000) nuevas acciones de un valor nominal de 1,00 euro por acción sin prima de emisión, y con renuncia del derecho de suscripción preferente.

Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2024, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, número 2443 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2024, en Tomo 0, Folio 0, Hoja M-793.457, Inscripción 10.

El desembolso de las mencionadas siete millones setecientos ochenta y cinco mil (7.785.000) nuevas acciones se lleva a efecto por las personas físicas o jurídicas que se referencian a continuación, mediante compensación de créditos:

- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., suscribe 250.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Finmaser Diversificación, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- GERORES, S.A., suscribe 125.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Gerores, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de diciembre de 2023.

- LA VIVIENDA ECONÓMICA, S.A. suscribe 125.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, La Vivienda Económica, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de septiembre de 2024.

- YBARRA Y COMPAÑÍA, S.A., suscribe 125.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Ybarra y Compañía, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- FAUSTINO SÁNCHEZ CHATARRAS Y METALES, S.L., suscribe 20.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Faustino Sánchez Chatarras y Metales, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- SAMINEL, S.L., suscribe 40.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Saminel, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- EXCAVACIONES PASTOR, S.A., suscribe 30.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Excavaciones Pastor, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- INMOBLAN, S.L., suscribe 20.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Inmoblan, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- SHEPHERD MOON, S.L., suscribe 20.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Shepherd Moon, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 28 de agosto de 2024.

- LOMBARD INTERNATIONAL ASSURANCE, S.A., suscribe 30.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Lombard International Assurance, S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024.

- JORDILIA, S.L.U., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Jordilia, S.L.U. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo los días 24 de junio de 2024 y 12 de septiembre de 2024.

- ADIN INVERSIONES 95, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, ADIN Inversiones 95, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de junio de 2024 y el 3 septiembre de 2024.

- TAGOWIND S.C.R., S.A., suscribe 1.750.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.750.000.-€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Tagowind S.C.R., S.A. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo los días 19 de julio de 2024 y 13 de septiembre de 2024.

- CANTOMI INTERNACIONAL, S.L., suscribe 1.750.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.750.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Cantomi Internacional, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo los días 25 de julio de 2024 y 8 de agosto de 2024.

- FORCH MED, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Forch Med, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 25 de agosto de 2024.

- MARBOCLA, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante compensación del importe de principal de un crédito que, por dicha cantidad, Marbocla, S.L. tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 septiembre de 2024.

En dicha ampliación de capital por compensación de créditos, se incorporaron 6 nuevos accionistas de la Sociedad.

En este sentido, y de acuerdo con la Circular BME Scaleup 3/2023, la Sociedad publicó con fecha 25 de octubre de 2024 el informe del Consejo sobre la ampliación de capital por

compensación de créditos y la renuncia del derecho de suscripción preferente, junto con el correspondiente informe de Ernst & Young, S.L., el cual fue emitido con fecha 24 de octubre de 2025, y, que se adjunta como Anexo I del presente Documento.

Aumento de capital por aportación dineraria por importe total de 5.567.500 euros

El aumento de capital consiste en la emisión de cinco millones quinientos sesenta y siete mil quinientas (5.567.500) nuevas acciones de un valor nominal de 1,00 euro por acción sin prima de emisión, y con renuncia del derecho de suscripción preferente.

Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2024, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, número 2443 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2024, en Tomo 0, Folio 0, Hoja M-793.457, Inscripción 10.

El desembolso de las mencionadas cinco millones quinientos sesenta y siete mil quinientas (5.567.500) nuevas acciones se lleva a efecto por las personas físicas o jurídicas que se referencian a continuación, mediante aportación dineraria:

- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L., suscribe 230.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS TREINTA MIL EUROS (230.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- YOAL INVERSIONES, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- LUNALCA, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- GRUPO DE INVERSIONES ANDALUZ LUQUE RUIZ, S.L., suscribe 87.500 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- HIDROSOLAR INVERSIONES ENERGÉTICAS, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- INMOSEISPRI, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- VERADALE, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

- MARKRESEARCH, S.L., suscribe 875.000 acciones, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.

En dicha ampliación de capital dineraria, todos los inversores con la excepción de Finmaser Diversificación, S.L., se incorporaron como nuevos accionistas de la Sociedad.

2.2 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

Cabe señalar que el ejercicio social y fiscal de Inbest GPF VI SOCIMI coincide con el año natural ya que comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre.

En este sentido, y de acuerdo con la Circular BME Scaleup 3/2023, la Sociedad publicó con fecha 9 de abril de 2025 la información financiera a 31 de diciembre de 2024, que ha sido auditada por Ernst & Young, S.L., el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 4 de abril de 2025, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada, que puede consultarse en la página web de BME Scaleup Ficha de INBEST GPF MULTI-ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A. | BME Scaleup.

La información del ejercicio de 8 meses y 18 días comprendido entre el periodo comprendido entre el 12 de abril de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023 (véase Anexo II del Documento Inicial de Acceso al Mercado) fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 8 de mayo de 2024, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

2.3 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 se ha producido ningún cambio significativo, por lo que no se ha considerado necesaria.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

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 última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, publicada como Otra Información Relevante el pasado 9 de abril de 2025. Asimismo, la última información disponible es la correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 que ha sido auditada por Ernst & Young, S.L., el cual ha

emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 4 de abril de 2025, y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

A continuación, se adjunta la cuenta de resultados de la Sociedad y sus vehículos de inversión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (comparándolo con el mismo periodo del ejercicio anterior). La información financiera de los vehículos de inversión no ha sido auditada ni sujeta a revisión por parte del auditor de la Sociedad.

INBEST GPF VI

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(*)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	32.862
Otros ingresos de explotación	-	17.448
Otros gastos de explotación	(30.924)	(150.803)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(30.924)**	**(77.136)**
RESULTADO FINANCIERO	**(4.840)**	**305.228**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(35.764)**	**228.092**
Impuestos sobre beneficios	-	(6.056)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(35.764)**	**222.036**

(*) datos auditados

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos en la actividad de la Sociedad que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de la Sociedad.

INBEST GPF SEVILLA

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(**)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	302.075	2.094.254
Gastos de personal	(74.510)	(55.652)
Gastos de explotación	(940.120)	(2.148.411)
Amortización	(110.916)	(109.779)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(823.471)**	**(219.588)**
RESULTADO FINANCIERO	**(1.255.115)**	**(924.127)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(2.078.585)**	**(1.143.715)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(2.078.585)**	**(1.143.715)**

(*) datos auditados
(**) ni auditado ni revisado

a) Importe Neto de la Cifra de Negocios: el incremento en dicha partida al 31 de diciembre de 2024 se debe a la apertura el 30 de noviembre de 2023 del local arrendado a Grupo Inditex

(Zara) para la creación de su flagship en Sevilla por un plazo de 20 años de duración desde la fecha de apertura del local. El grado de ocupación del activo es del 100%.

b) Gastos de explotación: el incremento en dicha partida al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente al incremento correspondientes a los gastos incurridos tras la apertura del local en noviembre de 2023.

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos adicionales en la actividad de Inbest GPF Sevilla que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de esta Sociedad.

INBEST GPF CÓRDOBA

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(**)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	41.941
Otros Ingresos de Gestión	40.283	58.572
Gastos de personal	(40.570)	(58.979)
Gastos de explotación	(636.208)	(652.604)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(636.495)**	**(611.070)**
RESULTADO FINANCIERO	**(262.608)**	**(164.330)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(899.103)**	**(775.400)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(899.103)**	**(775.400)**

(*) datos auditados
(**) ni auditado ni revisado

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos adicionales en la actividad de Inbest GPF Córdoba que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de esta Sociedad.

INBEST GPF V21 RETAIL

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(**)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	12.367
Ingresos de explotación	32.783	140.002
Gastos de personal	-	(58.555)
Gastos de explotación	(710.587)	(701.774)
Deterioro y enajenaciones de inmovilizado	-	11.088
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(677.804)**	**(596.872)**
RESULTADO FINANCIERO	**(529.146)**	**(308.670)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(1.206.949)**	**(905.542)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(1.206.949)**	**(905.542)**

(*) datos auditados
(**) ni auditado ni revisado

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos adicionales en la actividad de Inbest GPF V21 Retail que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de esta Sociedad.

INBEST GPF V21 RESIDENCIAL

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(**)
Ingresos de explotación	25.939	65.125
Gastos de personal	(31.728)	(63.786)
Gastos de explotación	(1.139.169)	(2.002.470)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(1.144.959)**	**(2.001.131)**
RESULTADO FINANCIERO	**(691.688)**	**(727.794)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(1.836.646)**	**(2.728.925)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(1.836.646)**	**(2.728.922)**

(*) datos auditados
(**) ni auditado ni revisado

a) Gastos de explotación: el incremento en dicha partida al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente al incremento en los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora) por el asesoramiento y la gestión de la actividad del activo inmobiliario de Inbest GPF V21 Residencial.

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos adicionales en la actividad de Inbest GPF V21 Residencial que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de esta Sociedad.

INBEST GPF ARANJUEZ

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(**)
Otros Ingresos de Gestión		33.033
Gastos de personal	-	(33.033)
Gastos de explotación	(119.147)	(802.615)
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(119.147)**	**(802.615)**
RESULTADO FINANCIERO	**(436)**	**(5.344)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(119.582)**	**(807.959)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(119.582)**	**(807.959)**

(*) datos auditados
(**) ni auditado ni revisado

a) Gastos de explotación: el incremento en dicha partida al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente al incremento en 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, así como en gastos de seguridad y vigilancia.

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos adicionales en la actividad de Inbest GPF Aranjuez que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de esta Sociedad.

INBEST GPF PC2

Cifras en euros	31/12/2023(*)	31/12/2024(**)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	489.000	63.750
Gastos de explotación	(437.775)	(1.139.663)
Deterioro y resultado de enajenaciones de inmovilizado	(6.073.426)	-
Otros resultados	(424)	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	**(6.022.625)**	**(1.075.913)**
RESULTADO FINANCIERO	-	**(22.134)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(6.022.625)**	**(1.098.047)**
Ingresos y gastos excepcionales	-	15.304
Impuestos sobre beneficios	-	(129.423)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(6.022.625)**	**(1.212.166)**

(*) datos auditados
(**) ni auditado ni revisado

a) Importe Neto de la Cifra de Negocios: este epígrafe incluía al cierre del ejercicio 2023 ingresos por la exposición de lonas publicitarias en el edificio facturados a Verona Comunicación. Dicho contrato ha finalizado en el ejercicio 2024.

b) Gastos de explotación: el incremento en dicha partida al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente al incremento en los gastos devengados por Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (Sociedad Gestora), teniendo en cuenta que el activo se adquirió en el cuarto trimestre de 2023, los gastos devengados no recogían el ejercicio completo como sí sucede en el ejercicio 2024.

c) Deterioro y resultado de enajenaciones 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.

A la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido cambios significativos adicionales en la actividad de Inbest GPF PC2 que pudieran tener impactos relevantes en las tendencias de resultados de esta Sociedad.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente

Con fecha 26 de noviembre de 2024 los accionistas de la Sociedad acuerdan por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad, fijado anteriormente en la cuantía de TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (3.585.000€), hasta la cifra de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (11.370.000€), es decir, aumentarlo en la cuantía de SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (7.785.000€) a través de una ampliación de capital social por compensación de créditos con dichos accionistas.

Descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

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, los vehículos de inversión sobre los que tiene participación tienen previsto financiarse mediante ampliaciones de capital procedentes del desembolso de los compromisos pendientes de inversión y deuda bancaria.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros en el Documento Informativo de Incorporación respecto del grado de cumplimiento de las mismas

No se aportan previsiones.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 27 de marzo de 2025 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 publicación de este Documento.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Inicial de Acceso al Mercado

Los factores de riesgo existentes descritos a continuación no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) publicado el 30 de julio de 2024. No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

- **Riesgos operativos y de valoración**

  - *Riesgos vinculados a la estructura de inversión del Emisor*

    La Sociedad ha implementado una estructura de inversión en activos inmobiliarios compleja a través de una participación no mayoritaria en los vehículos de inversión denominados Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial, Inbest GPF Aranjuez, Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A., Wellness Resorts SOCIMI, S.A. e Inbest GPF PC2. La participación restante en los vehículos de inversión es ostentada por otras sociedades, 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.

- *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 del Documento Inicial de Acceso al Mercado. 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 del Documento Inicial de Acceso al Mercado, 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 en 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 (véase apartado 1.4 del Documento Inicial de Acceso al Mercado), 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 unos periodos aproximados de inversión de 3 años, más 5 años de mantenimiento y gestión del activo, y dos prórrogas de 1 año cada una.

- *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 V21 Retail, S.L., Inbest GPF V21 Residencial S.L., e Inbest GPF PC2 S.L. se están realizando obras de acondicionamiento y para Inbest GPF Aranjuez S.L y Wellness Resorts SOCIMI, S.A. se esté finalizando la construcción de los activos, 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.

- *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.

- *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 negativa de dichas reclamaciones para los intereses de la Sociedad 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.

- *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.

- *Riesgos vinculados a la retención de personal clave*

  No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que los ejecutivos de la Gestora (Javier Basagoiti Miranda y Ana Granado Lapuente) 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.

- *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, *wellness* 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.

- *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 España 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 España 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.

- *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.

- *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.

- *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.

- *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 y Consejero Delegado de Corpfin Capital Prime Retail II, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III, S.A.
  - Administrador Solidario en Corpfin Capital Prime Retail Assets, 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., Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A.
- Miembro del Consejo de Administración de Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A.
- Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado 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, Dña. Ana Granado Lapuente 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., Inbest Prime VII Inmuebles SOCIMI, S.A. e Inbest Prime VIII 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 II, S.A. y 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 del Documento Inicial de Acceso al Mercado 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.

- *Riesgos de relaciones con partes vinculadas*

La Sociedad ha entablado, mantiene y podría continuar entablando 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.

- **Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés**

- *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 diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en sus vehículos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF Sevilla presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 18.386.000 y 19.020.000 euros, respectivamente, lo que representaba un *Loan to Value* (LTV) del 42,85% y 47,31 %.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF Córdoba presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 7.641.600 y 7.680.000 euros, respectivamente, lo que representaba un *Loan to Value* (LTV) del 17,94% y 18,44%.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF V21 Retail presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 10.512.523 y 20.000.000 euros, respectivamente, lo que representaba un *Loan to Value* (LTV) del 31,49% y 51,60%.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 Inbest GPF V21 Residencial presentaba una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de

24.487.829 y 15.000.000 euros, respectivamente, lo que representaba un *Loan to Value* (LTV) del 32,43% y 35,60 %.

Al 31 de diciembre 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 40,19% y 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.

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

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

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

- *Riesgo de tipo de interés*

  La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2024 Inbest GPF Sevilla, Inbest GPF Córdoba, Inbest GPF V21 Retail, Inbest GPF V21 Residencial presentan una deuda con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 11.455.000, 7.641.600, 10.512.171 y 24.487.829 euros, respectivamente, que devenga intereses variables referenciados a Euribor.

  De la financiación con Inbest GPF Sevilla, se han formalizado con fecha de 8 de marzo de 2023 unas opciones de tipos de interés (*Collar*) con BBVA sobre un nocional total de 5,8 millones de euros, con un con un tipo *cap* y *floor* del 1,80% - 2.78 %y con vencimiento el 28 de junio de 2029.

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

  De la financiación con Inbest GPF V21 Retail, se han formalizado con fecha de 27 de abril de 2023 unas opciones de tipos de interés (*Collar*) con Caixabank sobre un nocional total de 10,5 millones de euros, con un tipo *cap* y *floor* del 3,750% - 2.910% y con vencimiento el 27 de octubre de 2025.

  De la financiación con Inbest GPF V21 Residencial, se han formalizado con fecha de 27 de abril de 2023 unas opciones de tipos de interés (*Collar*) con Caixabank sobre un nocional

total de 24,4 millones de euros, con un tipo *cap* y *floor* del 3,750%-2,910% y con vencimiento el 27 de octubre de 2025.

- *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.

- *Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de los vehículos de inversión*

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

- **Riesgos asociados al sector inmobiliario**

  - *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 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.

  - *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.

- *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.

- **Riesgos ligados a las acciones**

- *Mercado para las acciones, liquidez de las mismas y volatilidad de los mercados*

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.

- *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.

- *Free float limitado*

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 21 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 10%, propietarios de 13.437.500 acciones, que representan un 79,34% del capital social de Inbest GPF VI con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 13.437.500 euros, si bien se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez al ser accionistas de referencia y que no pongan dichas acciones en negociación y no contar con proveedor de liquidez.

- **Otros riesgos**

  - *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.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a las ampliaciones de capital objeto de este Documento ascendía a TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (3.585.000€), representado por tres millones quinientos ochenta y cinco mil acciones (3.585.000) de 1,00€ de valor nominal cada una.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1. de este Documento de Ampliación los accionistas de Inbest GPF VI SOCIMI han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 26 de noviembre de 2024 la ejecución de las siguientes ampliaciones de capital:

- aumento de capital por compensación de créditos por importe total de un SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (7.785.000€) mediante la compensación de créditos, para ello, se emitirán SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO (7.785.000) acciones ordinarias nominativas, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas y sin primas de emisión y con renuncia del derecho de suscripción preferente.

- aumento de capital por aportación dineraria por importe efectivo total de un CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (5.567.500€) mediante la compensación de créditos, para ello, se emitirán CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS (5.567.500) acciones ordinarias nominativas, de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas y sin primas de emisión y con renuncia del derecho de suscripción preferente.

Dichos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2024, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, número 2443 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2024, en Tomo 0, Folio 0, Hoja M-793.457, Inscripción 10.

En este sentido, y de acuerdo con la Circular BME Scaleup 3/2023, la Sociedad publicó con fecha 25 de octubre de 2024 el informe del Consejo sobre la ampliación de capital por compensación de créditos y la renuncia del derecho de suscripción preferente, junto con el correspondiente informe de Ernst & Young, S.L., el cual fue emitido con fecha 24 de octubre de 2025, y, que se adjunta como Anexo I del presente Documento.

Las acciones nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y están representadas mediante anotaciones en cuenta de carácter nominativo.

Las acciones nuevas gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación se declare suscrita y desembolsada, y una vez que las acciones hayan sido inscritas a nombre de los accionistas en el

registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**") y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital por compensación de créditos y la ampliación de capital dineraria descritas, el capital social de la Sociedad asciende a DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y MIL QUINIENTOS EUROS (16.937.500€) dividido en 16.937.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones a BME Scaleup procedentes de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportación dineraria en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

Los aumentos de capital por compensación de créditos y por aportación dineraria descritos en el presente Documento no lleva aparejados derechos de suscripción preferente. Las nuevas acciones han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Finmaser Diversificación, S.L es un accionista principal que va a acudir a la ampliación de capital dineraria, pero que tras la ampliación pasará a tener una participación inferior al 10%.

La relación de aquellos accionistas con una participación superior al 10%, directa o indirectamente, en Inbest GPF VI tras la presente ampliación de capital será la siguiente:

Accionista		Porcentaje de participación		
	Número de acciones	Directo	Indirecto	Total
CANTOMI INTERNACIONAL, S.L.	1.750.000	10,33%	-	10,33%
TAGOWIND, S.C.R., S.A.	1.750.000	10,33%	-	10,33%
21 accionistas con participación inferior al 10%	13.437.500	79,34%	-	79,34%
	16.937.500	**100%**		

Los porcentajes están calculados sobre las 16.937.500 acciones en las que se divide el capital de la Sociedad tras la ampliación de capital objeto del presente Documento de Ampliación.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Inicial de Acceso al Mercado

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado ("Reglamento sobre abuso de mercado"), 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 de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta 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 están denominadas en euros.

Todas las acciones que se emiten con ocasión de la ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se ha declarado suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup

Las acciones emitidas en virtud de la presente ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 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, posteriormente sustituida por la Circular 1/2025 (la vigente), 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 de 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 N.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.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación el informe especial realizado por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., domiciliada en calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003, Madrid, indicando que, en su opinión, el informe preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de la Sociedad, los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años. Este informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo de la Ley de Sociedades de Capital.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado

Ninguna entidad ha prestado servicios a la Sociedad en relación con el aumento de capital objeto de este Documento de Ampliación, a excepción de Deloitte Auditores, S.L. como Asesor Registrado de la misma.

ANEXO I: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON LOS DATOS DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

Building a better working world

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A. por un importe total de 7.785.000 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 21 de octubre de 2024, que se presenta en el "Informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital por compensación de créditos" adjunto.

Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A. ofrece la información adecuada respecto a los créditos a compensar para el aumento de capital social de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de este informe cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital tal y como se indica en el párrafo anterior.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/08298
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

ERNST & YOUNG, S.L.

María Teresa Pérez Bartolomé

24 de octubre de 2024

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

Informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital por compensación de créditos

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") suscribe este informe (el "**Informe**") en cumplimiento de lo previsto en los artículos 301.2 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital con el fin de poner a disposición de los Accionistas un informe del Consejo de Administración relativo al aumento de capital por compensación de créditos sobre (i) la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que hayan de emitirse, la cuantía del aumento, y la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social; y (ii) la necesaria modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales en el caso de que la ampliación de capital resulte aprobada.

1.- Descripción de la operación. Número de acciones sociales a emitir y cuantía de la ampliación de capital

La ampliación de capital social mediante la compensación de créditos propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (3.585.000.-€), hasta la cifra de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (11.370.000.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (7.785.000.-€) mediante la compensación de los créditos que se detallan en el apartado 2 siguiente.

Para ello, se emitirán de SIETE MILLONES SETECIENTAS OCHENTA Y CINCO MIL (7.785.000.-€) acciones ordinarias nominativas, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, por lo que no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas

Las nuevas acciones, acumulables e indivisibles todas ellas y que conferirán a sus titulares los mismos derechos que las actualmente en circulación, contendrán todos los requisitos señalados por la Ley y comenzarán a gozar de los derechos inherentes a las mismas a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse la ampliación de capital propuesta, las acciones sociales se emitirán sin prima de emisión en consecuencia, el total importe a desembolsar ascenderá a la cantidad de SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS

(7.785.000.-€), esto es, a UN EURO (1.-€) por acción.

2.- Identidad de los aportantes. Naturaleza y características de los créditos a compensar

Los créditos objeto de compensación son los derivados de los Contratos de Préstamo firmados con los Accionistas que se detallan en el Anexo I. A los efectos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que con este informe los Créditos se declaran líquidos, vencidos y exigibles; y que los datos relativos a los créditos derivados de los Contratos de Préstamo referidos en el presente informe concuerdan con la contabilidad social de la Sociedad.

Se detalla a continuación la identidad de los aportantes, la naturaleza y características de los créditos a compensar, y el número de acciones que se le entregarán a cambio:

a) **FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Valencia, [redacted], número [redacted] inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo [redacted], Libro [redacted], Folio [redacted], Hoja [redacted], y con N.I.F. número [redacted], suscribirá 250.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Finmaser Diversificación, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024;

b) **GERORES, S.A.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle [redacted], número [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo [redacted], Folio [redacted], hoja M-[redacted], y con N.I.F. número A-[redacted], suscribirá 125.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito por dicha cantidad, que **Gerores, S.A.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 20 de diciembre de 2023;

c) **LA VIVIENDA ECONÓMICA, S.A.** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, calle [redacted], número [redacted]. drcha, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja M-[redacted], y con N.I.F. número A-[redacted], suscribirá 125.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total

cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **La Vivienda Económica, S.A.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 10 de septiembre de 2024;

d) **YBARRA Y COMPAÑÍA, S.A.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Sevilla, [redacted], número [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Tomo [redacted], Folio [redacted] Hoja SE-[redacted], y con N.I.F. número A-[redacted], suscribirá 125.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (125.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Ybarra y Compañía, S.A.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024;

e) **FAUSTINO SÁNCHEZ CHATARRAS Y METALES, S.L.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Almendralejo (Badajoz), [redacted], número [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja BA-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 20.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Faustino Sánchez Chatarras y Metales, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024;

f) **SAMINEL, S.L.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Málaga, [redacted], número [redacted] entreplanta, oficina B, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja MA-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 40.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Saminel, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024;

g) **EXCAVACIONES PASTOR, S.A.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Chachina (Granada), [redacted], número [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja GR-[redacted], y con N.I.F. número A-[redacted], suscribirá 30.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de TREINTA

MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Excavaciones Pastor, S.A.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024;

h) **INMOBLAN, S.L.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Villafranca de Córdoba (Córdoba), [redacted] número [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja Co-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 20.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Inmoblan, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 16 de septiembre de 2024;

i) **SHEPHERD MOON, S.L.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Sevilla, [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja SE-[redacted], y con N.I.F. número B[redacted], suscribirá 20.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Shepherd Moon, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 29 de septiembre de 2024;

j) **LOMBARD INTERNATIONAL ASSURANCE, S.A (P 81950).,** sociedad de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en L-1748 Luxemburgo, [redacted], registrada en Luxemburgo con el Número [redacted], y con N.I.F. número [redacted], suscribirá 30.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Lombard International Assurance, S.A. (P 81950)** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 27 de septiembre de 2024;

k) **JORDILIA, S.L.U.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Chilches (Castellón), [redacted] inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, al Tomo [redacted], Libro [redacted], Folio [redacted], Hoja CS-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€). Para ello, compensará los importes de principal exclusivamente de dos

créditos que, por importes de 750.000 euros y 125.000 euros, respectivamente, **Jordilia, S.L.U.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamos. Los créditos se contrajeron los días 20 de junio de 2024 y 12 de septiembre de 2024;

l) **ADIN INVERSIONES, S.L.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, [redacted], número [redacted] bajo, inscrita en el Registro Madrid, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja M-[redacted] y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€). Para ello, compensará los importes de principal exclusivamente de dos créditos que, por importes de 750.000 euros y 125.000 euros, respectivamente, **ADIN Inversiones, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamos. Los créditos se contrajeron los días 17 de junio de 2024 y 3 septiembre de 2024;

m) **TAGOWIND S.C.R., S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio Valencia, calle [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja M-[redacted], y con N.I.F. número A-[redacted], suscribirá 1.750.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.750.000.-€). Para ello, compensará los importes de principal exclusivamente de dos créditos que, por importes de 1.500.000 euros y 250.000 euros, respectivamente, **Tagowind S.C.R., S.A.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamos. Los créditos se contrajeron los días 15 de julio de 2024 y 13 de septiembre de 2024;

n) **CANTOMI INTERNACIONAL, S.L.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio Madrid, [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja [redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 1.750.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.750.000.-€). Para ello, compensará los importes de principal exclusivamente de dos créditos que, por importe de 1.500.000 euros y 250.000 euros, respectivamente, **Cantomi Internacional, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamos. Los créditos se contrajeron los días 18 de julio de 2024 y 8 de agosto de 2024;

o) **FORCH MED, S.L.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Alaró (Mallorca), [redacted], inscrita

en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja PM-[redacted] y con N.I.F. número B-[redacted], en vigor, suscribirá 875.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€). Para ello, compensará el importe de principal exclusivamente de un crédito que, por dicha cantidad, **Forch Med, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. El crédito se contrajo el día 31 de julio de 2024;

p) **MARBOCLA, S.L.,** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, c[redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo [redacted], folio [redacted], hoja M-[redacted] y con N.I.F. número B-[redacted], en vigor, suscribirá 875.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€). Para ello, compensará los importes de principal exclusivamente de dos créditos por importes de 475.000 euros y 400.000 euros, respectivamente, que **Marbocla, S.L.** tiene frente a la Sociedad en concepto de préstamo. Los créditos se contrajeron los días 2 de agosto de 2024 y 23 de septiembre de 2024.

3.- Propuesta de modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad

De conformidad con lo anterior, será necesario modificar los Estatutos Sociales a los fines de adaptarlos al nuevo capital social suscrito y desembolsado. En consecuencia, se propone a la Junta General de la Sociedad la modificación del artículo 5 ("Capital social y acciones") de los Estatutos Sociales, en los términos que a continuación se transcriben con expresa derogación de su redacción anterior:

"Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (11.370.000.-€), representado por once millones trescientas setenta mil (11.370.000) acciones nominativas de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."

El presente informe es firmado en Madrid a 21 de octubre de 2024 por D. Javier Basagoiti Miranda, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y en representación de los siguientes consejeros, por haber sido delegada dicha facultad por los mismos:

- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. consejero representado por Dña. Ana Pérez Durá.
- GERORES, S.A.., consejero representado por D. Patrick Arrosteguy.
- LA VIVIENDA ECONÓMICA, S.A. consejero representado por Dña. Patricia García de la Mata.

D. Javier Basagoiti Miranda

ANEXO I – TABLA CAPITALIZACIÓN PRÉSTAMOS SOCIOS

Inversor	Importe inicial préstamo	Capitalización	Saldo vivo tras capitalización
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	250.000 €	250.000 €	-
GERORES, S.A.	500.000 €	125.000 €	375.000 €
LA VIVIENDA ECONÓMICA, S.A.	125.000 €	125.000 €	-
YBARRA Y COMPAÑÍA, S.A.	125.000 €	125.000 €	-
FAUSTINO SÁNCHEZ CHATARRAS Y METALES, S.L.	20.000 €	20.000 €	-
SAMINEL, S.L.	40.000 €	40.000 €	-
EXCAVACIONES PASTOR, S.A.	30.000 €	30.000 €	-
INMOBLAN, S.L.	20.000 €	20.000 €	-
SHEPHERD MOON, S.L.	20.000 €	20.000 €	-
LOMBARD INTERNATIONAL ASSURANCE, S.A. (P81950)	30.000 €	30.000 €	-
JORDILIA, S.L.U.	750.000 €	750.000 €	-
JORDILIA, S.L.U.	125.000 €	125.000 €	-
ADIN INVERSIONES, S.L.	750.000 €	750.000 €	-
ADIN INVERSIONES, S.L.	125.000 €	125.000 €	-
CANTOMI INTERNACIONAL, S.L.	1.500.000 €	1.500.000 €	-
CANTOMI INTERNACIONAL, S.L.	250.000 €	250.000 €	-
TAGOWIND, S.C.R., S.A.	1.500.000 €	1.500.000 €	-
TAGOWIND, S.C.R., S.A.	250.000 €	250.000 €	-
FORCH MED, S.L.	875.000 €	875.000 €	-
MARBOCLA, S.L.	600.000 €	475.000 €	125.000
MARBOCLA, S.L.	400.000 €	400.000 €	-
Totales	**8.285.000 €**	**7.785.000 €**	**500.000 €**

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

Informe emitido por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, sobre la modificación estatutaria a proponer a la Junta General de accionistas de la Sociedad con motivo del aumento de capital social con cargo a aportaciones dinerarias

1. Objeto del informe

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de **INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VI SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**"), subscriben y elaboran el presente informe (el "**Informe**") para su puesta a disposición de los accionistas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "**LSC**"), en relación con el aumento de capital social con cargo a reservas de libre disposición para su aprobación por la Junta General Extraordinaria de accionistas, convocada para su celebración el día 26 de noviembre de 2024 en primera convocatoria y para el día siguiente en segunda convocatoria.

El objeto de este informe es justificar y desarrollar la propuesta de modificación estatutaria que se somete a la junta, como consecuencia del aumento de capital.

El artículo 286 de la LSC establece como requisito para la modificación de los estatutos sociales por la Junta General de Accionistas, que los administradores redacten el texto íntegro de la modificación que proponen y un informe escrito con la justificación de la misma.

Por su parte, el artículo 287 de la LSC requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse en los Estatutos Sociales, y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro del informe, así como de la modificación estatutaria propuesta, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

2. Descripción de la propuesta de acuerdo de aumento de capital

La ampliación de capital propuesta consiste en ampliar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en el importe de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (11.370.000.-€), hasta la cifra de DIECISEIS MILLONES DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (16.012.500.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (4.642.500.-€) (el "**Aumento de Capital**").

A tal efecto, en caso de acordarse el referido aumento, se emitirían como representativas del indicado aumento de capital CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (4.642.500) acciones ordinarias, nominativas, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, por lo que no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas. Dichas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes, a partir de su suscripción y desembolso. Las nuevas acciones se emitirían sin prima de emisión.

Las nuevas acciones que se emiten serán ofrecidas a todos los accionistas de la Sociedad para su suscripción de conformidad con las que le pudieran corresponden conforme a lo previsto en los artículos 304 y siguientes de la LSC.

No obstante lo anterior, los accionistas podrán en todo caso renunciar al ejercicio de su derecho de adquisición preferente y dándose la circunstancia de que el referido aumento de capital se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria en la que está previsto que tenga carácter Universal, puesto que todos los accionistas han mostrado su intención de estar presentes o debidamente representados y de renunciar al ejercicio del derecho de suscripción preferente en favor de: (i) FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.; (ii) YOAL INVERSIONES, S.L. (iii) LUNALCA, S.L.; (iv) GRUPO DE INVERSIONES ANDALUZ LUQUE RUIZ, S.L.; (v) HIDROSOLAR INVERSIONES ENERGÉTICAS, S.L.; (vi) INMOSEISPRI, S.L.; (vii) VERADALE, S.L. y (viii) MARKRESEARCH, S.L. Dicha circunstancia se hace constar a continuación en la propuesta de acuerdos que se somete a la aprobación de los accionistas de la Sociedad.

3. Texto íntegro de la propuesta que se somete a aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas.

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo en relación con el Aumento de Capital y consiguiente modificación estatutaria que se somete a aprobación de la Junta General Extraordinaria, es el siguiente:

"[*].- Aumento de capital por aportación dineraria.

Los accionistas, tras revisar el informe del consejo de administración sobre la propuesta de ampliación de capital social de la Sociedad por aportación dineraria, que se adjunta como ***Anexo III****, acuerdan por unanimidad ampliar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en el importe de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL EUROS (11.370.000.-€), hasta la cifra de DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (16.937.500.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (5.567.500.-€) (el "****Aumento de Capital****").*

Se acuerda por unanimidad emitir como representativas del indicado aumento de capital

CINCO MILLONES QUINIENTAS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS (5.567.500) acciones ordinarias, nominativas, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, por lo que no es preceptivo especificar numeración alguna de las mismas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes, a partir de su suscripción y desembolso.

Las nuevas acciones se emiten sin prima de emisión. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital asciende a la cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (5.567.500.-€).

Se deja constancia de que todos los accionistas han renunciado a su derecho de suscripción preferente a fin de que las nuevas acciones puedan ser suscritas por terceros o por los propios accionistas en la proporción que deseen.

Se hace constar que las siguientes personas suscriben íntegramente y desembolsan en este acto el 100% del valor nominal de las acciones emitidas según el siguiente detalle:

a) ***FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Valencia, [redacted] inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo [redacted], Libro [redacted], Folio [redacted], Hoja V-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 230.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, desembolsando la total cantidad de DOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (230.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;*

b) ***YOAL INVERSIONES, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 26580 Arnedo (La Rioja), [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Logroño, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja LO-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;*

c) ***LUNALCA, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 28006 Madrid, [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja M-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000 acciones, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO*

MIL EUROS (875.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;

d) ***GRUPO DE INVERSIONES ANDALUZ LUQUE RUIZ, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla), [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja SE-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 87.500, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;*

e) ***HIDROSOLAR INVERSIONES ENERGÉTICAS, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 26007 Logroño (La Rioja), [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Logroño, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja LO-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;*

f) ***INMOSEISPRI, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 41970 Santiponce (Sevilla), [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja SE-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;*

g) ***VERADALE, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 28006 Madrid, [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo [redacted], Folio [redacted], Hoja M-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad;*

h) ***MARKRESEARCH, S.L.,*** *sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en 46003 Valencia, [redacted], inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo [redacted], Libro [redacted], Folio [redacted], Hoja V-[redacted], y con N.I.F. número B-[redacted], suscribirá 875.000, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, desembolsando la total cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (875.000.-€), mediante aportación dineraria, a través del ingreso de dicha cantidad en cuenta corriente a nombre de la Sociedad.*

Se incorporará, donde proceda, certificación bancaria acreditativa del ingreso a favor de la Sociedad por parte de los suscriptores.

Los accionistas aceptan unánimemente en este acto las aportaciones realizadas y, en consecuencia, declaran íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, con efectos desde el día de hoy, fecha en que entran en vigor los derechos inherentes a tales acciones.

El órgano de administración manifiesta que la titularidad de las nuevas acciones se ha hecho constar en el Libro Registro de Acciones Nominativas. Asimismo, se deja expresa constancia de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 299 de la LSC, todas las acciones emitidas con anterioridad al presente aumento de capital se encuentran totalmente desembolsadas.

[*].- Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Como resultado del acuerdo anterior, se acuerda unánimemente modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

> *"**ARTÍCULO 5º.- CAPITAL SOCIAL.***
>
> *El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (16.937.500.- €) representado por DIECISEIS MILLONES NOVECIENTAS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTAS (16.937.500) acciones nominativas de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.*
>
> *La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."*

4. Derecho de Información de los accionistas sobre la modificación estatutaria propuesta.

El presente informe se emite en atención al derecho de información que poseen los accionistas y, junto con el texto íntegro de la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales propuesta, se pone a disposición de los accionistas en la propia Junta General Extraordinaria para su aprobación.

El presente informe es firmado en Madrid a 21 de octubre de 2024 por D. Javier Basagoiti Miranda, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y en representación de los siguientes consejeros, por haber sido delegada dicha facultad por los mismos:

- FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L. consejero representado por Dña. Ana Pérez Durá.
- GERORES, S.A.., consejero representado por D. Patrick André Arrosteguy.
- LA VIVIENDA ECONÓMICA, S.A. consejero representado por Dña. Patricia García de la Mata Alonso.

D. Javier Basagoiti Miranda