Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

The better the question.
The better the answer.
The better the world works.

Shape the future
with confidence

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

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

Shape the future with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas

Descripción

La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2025, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 29.833 miles de euros.

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

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

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

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- Revisión, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por la Dirección de la Sociedad para el análisis de la recuperabilidad de las participaciones, cubriendo la razonabilidad de las rentas y/o comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización del procedimiento de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/10635
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

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

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

29 de abril de 2026

Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		**35.797.459**	**23.675.169**
Instrumentos de patrimonio	6	29.832.933	18.552.284
Créditos a empresas	5	5.964.526	5.122.885
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**35.797.459**	**23.675.169**
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		**2.400**	**1.399**
Anticipos a proveedores		2.400	1.399
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.341.344**	**1.251.943**
Clientes, empresas del grupo y asociadas	5	10.556	-
Deudores varios	5	1.156.213	1.188.410
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	174.575	63.533
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	**5**	**273.394**	**116.636**
Periodificaciones a corto plazo		**3.002**	**3.417**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**5.143.211**	**12.381.515**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**6.763.351**	**13.754.910**
TOTAL ACTIVO		**42.560.810**	**37.430.079**

	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS		**33.540.318**	**27.479.793**
Capital social	8	11.088.000	27.160.000
Prima de emisión	8	23.053.469	-
Reservas	9	(204.400)	(60.426)
Resultados de ejercicios anteriores	8	-	(108.531)
Resultado del ejercicio	10	(396.751)	488.751
TOTAL PATRIMONIO NETO		**33.540.318**	**27.479.793**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**5**	**-**	**9.695.000**
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**-**	**9.695.000**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**5**	**8.909.953**	**164.313**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**110.539**	**90.972**
Acreedores varios	5	17.483	9.488
Pasivos por impuesto corriente	12	-	12.029
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	87.608	69.455
Anticipos de clientes	5	5.448	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**9.020.492**	**255.285**
TOTAL PASIVO		**9.020.492**	**9.950.285**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**42.560.810**	**37.430.079**

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe Neto de la cifra de negocios	**11 a)**	**215.557**	**32.851**
Ingresos por intereses		215.557	32.851
Otros ingresos de explotación	**11 b)**	**34.896**	**34.908**
Otros ingresos de gestión corriente		34.896	34.908
Otros gastos de explotación	**11 c)**	**(201.492)**	**(194.039)**
Servicios exteriores		(201.492)	194.039
Otros Resultados		-	**46.636**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**48.961**	**(79.644)**
Ingresos financieros		**109.125**	**12.742**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		109.125	12.742
Gastos financieros		**(554.837)**	**(394.653)**
Por deudas con empresas del grupo		(554.837)	(394.653)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	**962.335**
RESULTADO FINANCIERO	**11 d)**	**(445.712)**	**580.424**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(396.751)**	**500.780**
Impuestos sobre beneficios	**12**	-	(12.029)
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(396.751)**	**488.751**

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025

	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio	**10**	**(396.751)**	**488.751**
Gastos por ampliaciones de capital y otros	9	(192.849)	(50.219)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**(192.849)**	**(50.219)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(589.600)**	**438.532**

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Capital escriturado (Nota 8)	Prima de Emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**12.270.000**	**-**	**(10.207)**	**(61.874)**	**(46.657)**	**12.151.262**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(50.219)**	**-**	**488.751**	**438.532**
Operaciones con socios o propietarios	**14.890.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.890.000**
Aumentos de capital	14.890.000	-	-	-	-	14.890.000
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**-**	**(46.657)**	**46.657**	**-**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(46.657)	46.657	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**27.160.000**	**-**	**(60.426)**	**(108.531)**	**488.751**	**27.479.794**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**		**(192.849)**	**-**	**(396.751)**	**(589.600)**
Operaciones con socios o propietarios	**(16.072.000)**	**23.162.000**	**-**	**-**	**-**	**7.090.000**
Aumentos de capital	2.396.800	5.093.200	-	-	-	7.490.000
Reducción de capital	(18.468.800)	18.468.800	-	-	-	-
Distribución de dividendos		(400.000)				(400.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**(108.531)**	**48.875**	**108.531**	**(488.751)**	**(439.876)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(108.531)	48.875	108.531	(488.751)	(439.876)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**11.088.000**	**23.053.469**	**(204.400)**	**-**	**(396.751)**	**33.540.318**

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**(735.290)**	**(767.369)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**10**	**(396.751)**	**500.780**
Ajustes al resultado		**230.155**	**(613.452)**
-Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	**11 d)**	-	(932.335)
-Ingresos por intereses	**11 a y d)**	(324.682)	(45.593)
-Gastos financieros	**11 d)**	554.837	394.476
Cambios en el capital corriente		**(69.686)**	**(294.397)**
- Existencias		(1.000)	(1.400)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(13.274)	(67.343)
- Otros activos corrientes		416	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		(53.283)	(222.237)
- Otros pasivos corrientes		(2.545)	(3.417)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(499.008)**	**(360.300)**
- Pagos de intereses		(578.774)	(360.300)
- Cobros de intereses		91.795	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	12	(12.029)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(12.122.289)**	**(8.402.223)**
Pagos por inversiones		**(16.848.898)**	**(18.452.379)**
- Empresas del grupo y asociadas	6 y 15	(16.848.898)	(18.452.379)
Cobros por desinversiones		**4.726.609**	**10.050.156**
- Empresas del grupo y asociadas	6 y 15	4.726.609	10.050.156
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**5.619.275**	**19.374.781**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(192.849)**	**4.163.698**
Emisión de instrumentos de patrimonio	8 y 9	-	2.110.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio		(192.849)	(50.219)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		**6.652.000**	**17.315.000**
Emisión		6.652.000	21.479.800
Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	6.652.000	21.479.800
Devolución y amortización de		-	(4.164.800)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(4.164.800)
Dividendos (-)	**10**	**(839.876)**	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**(7.238.304)**	**10.205.189**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.381.515	2.176.326
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**7**	5.143.211	12.381.515

Las Notas 1 a 20 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Información general

Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-10874642, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 30 de junio de 2022, número mil cuatrocientos treinta y cinco de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 173, asiento 74. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Velázquez, número 86D, 1ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Inbest Real Estate Management Partners, S.A. y su denominación era Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A. La Sociedad ha pasado a denominarse Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A. con fecha 8 de abril de 2024.

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Scaleup de BME MTF Equity con fecha 19 de junio de 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital de la Sociedad pertenece a diferentes accionistas cuyos principales porcentajes de participación se indican en la Nota 8.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Régimen SOCIMI

Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI.

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

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo durante al menos un periodo de tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde el 19 de junio de 2024, las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de BME MTF Equity.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondría que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

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

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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

ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, el 20 de diciembre y sus normas de desarrollo.

iii. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

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

v. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

c) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas (Notas 3.1 y 6)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 3.4, 12 y 16)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Consejo de Administración con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

f) Agrupación de partidas

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

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

g) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 2.257.141 euros como consecuencia fundamentalmente, de la clasificación a corto plazo de determinados préstamos con sus accionistas con

vencimiento en 2026. No obstante, la Sociedad tiene garantizadas en todo momento sus necesidades de liquidez a través de líneas de crédito con sus participadas (Nota 15 b).

Adicionalmente, en el acto de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración ha propuesto una operación de capitalización de préstamos de sus accionistas por importe de 5.350.000 euros. Asimismo, la Sociedad dispone de capital comprometido y no desembolsado por importe 8.870.000 euros, que podrá ser requerido en función de las necesidades de financiación de la Sociedad.

En consecuencia, con el Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. Normas de Registro y Valoración

3.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la

contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

3.2 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera

pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

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

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

3.4 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por

deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

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

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

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dicho dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan Genera de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses – devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades

dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro de valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontado los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino minorando el valor contable de la inversión.

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Moneda funcional y de presentación

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

3.8 Transacciones en partes vinculadas

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

3.9 Distribución de dividendos

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

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración de la Sociedad, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez.

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.257.141 euros (fondo de maniobra positivo de 3.804.625 euros a 31 de diciembre de 2024) derivado, fundamentalmente, de la clasificación a corto plazo de los préstamos con sus accionistas con vencimiento en 2026. No obstante, la Sociedad tiene garantizadas en todo momento sus necesidades de liquidez a través de líneas de crédito con sus participadas (Nota 15 b).

Adicionalmente, en el acto de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración ha propuesto una operación de capitalización de préstamos de sus accionistas por importe de 5.350.000 euros. Asimismo, la Sociedad dispone de capital comprometido y no desembolsado por importe 8.870.000 euros, que podrá ser requerido en función de las necesidades de financiación de la Sociedad.

c) Riesgo de tipo de interés

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

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tenía contratadas coberturas de tipos de interés.

d) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de sus participadas, es el riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de sus activos una vez finalice el periodo de puesta en valor de los inmuebles. Este riesgo retrasaría los ingresos de las sociedades participadas. La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1. Análisis por categorías

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

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	5.964.526	5.122.885	5.964.526	5.122.885
Total	**5.964.526**	**5.122.885**	**5.964.526**	**5.122.885**

	Euros			
	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	273.394	116.636	273.394	116.636
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	10.556	-	10.556	-
- Deudores varios (1)	1.156.213	1.188.410	1.156.213	1.188.410
Total	**1.440.164**	**1.305.046**	**1.440.164**	**1.305.046**

(1) A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta principalmente en la partida "deudores varios", una cuenta a cobrar pendiente con V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.). por un importe de 1.156.213 euros, que incluye 1.141.774 euros de la deuda principal y 14.439 euros de intereses. Este crédito corresponde a la liquidación de un saldo pendiente derivado de la operación de venta de las participaciones de la sociedad mencionada anteriormente (Nota 6). El importe ha sido cobrado el 27 de enero de 2026 (Nota 20).

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	-	9.695.000	-	9.695.000
Total	**-**	**9.695.000**	**-**	**9.695.000**

	Euros			
	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Anticipos de clientes	5.448	-	5.448	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	8.909.953	164.313	8.909.953	164.313
- Acreedores varios	17.483	9.488	17.483	9.488
Total	**8.932.884**	**173.801**	**8.932.884**	**173.801**

5.2. Análisis por vencimiento

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

A 31 de diciembre de 2025:

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	273.394	-	-	-	5.964.526	6.237.920
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	10.556	-	-	-	-	10.556
- Deudores varios	1.156.213	-	-	-	-	1.156.213
	1.440.164	**-**	**-**	**-**	**5.964.526**	**7.404.690**

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
- Anticipos de clientes	5.448	-	-	-	-	5.448
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	8.909.953	-	-	-	-	8.909.953
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.483	-	-	-	-	17.483
	8.932.884	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.932.884**

A 31 de diciembre de 2024:

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	116.636	1.777.885	-	-	3.345.000	5.239.521
- Deudores varios	1.188.410	-	-	-	-	1.188.410
	1.305.046	**1.777.885**	**-**	**-**	**3.345.000**	**6.427.931**

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15 b)	164.313	-	-	-	-	164.313
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.488	9.695.000	-	-	-	9.704.488
	173.801	**9.695.000**	**-**	**-**	**-**	**9.868.801**

5.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y la Ley18/2022, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	12
Ratio de operaciones pagadas	11	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	579.072	353.789
Total pagos pendientes	1.254	1.089
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	574.206	350.691
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99%	99%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	82	68
Porcentaje sobre el total de facturas	96%	89%

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

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

	Euros				
2025	**31.12.2024**	**Capitalizaciones**	**Aportaciones dinerarias / Altas**	**Bajas**	**31.12.2025**
Instrumentos de patrimonio					
Inbest GPF Sevilla, S.L.	3.497.099	131.952	-	(174.803)	3.454.248
Inbest GPF Córdoba, S.L.	1.822.630	1.204.566	-	(91.141)	2.936.055
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	3.202.574	3.224.767	-	-	6.427.341
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	2.576.651	834.106	-	(127.557)	3.283.200
Wellness Resorts Socimi, S.A.	1.105.449	-	401.426	-	1.506.875
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	1.636.563	-	-	(81.018)	1.555.545
Inbest GPF PC2 S.L.	4.269.021	345.470	-	(211.492)	4.402.999
Primero H Socimi, S.A.	442.297	-	-	-	442.297
Inbest GPF MM50, S.L.	-	3.096.148	2.727.135	-	5.823.283
Inbest GPF Assets IX, S.L.	-	-	545	-	545
Inbest GPF Assets VIII, S.L.	-	-	545	-	545
Total	**18.552.284**	**8.837.009**	**3.129.651**	**(686.011)**	**29.832.933**

Los movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

a) Capitalizaciones:

- Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF Sevilla, S.L. han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 764.000 euros, de los cuales, la Sociedad ha aportado 131.952 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF Sevilla, S.L., contraído con fecha 1 de agosto de 2022.

- Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF Córdoba, S.L. han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 6.974.500 euros, de los cuales, la Sociedad ha aportado 1.204.566 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF Córdoba, S.L., contraído con fecha 1 de agosto de 2022.

- Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. ha acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 20.067.000 euros, de los cuales, la Sociedad ha aportado 3.224.767 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF V21 Residencial, S.L., contraído con fecha 1 de enero de 2023.

- Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF V21 Retail, S.L. han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 4.827.000 euros, de los cuales, la Sociedad ha aportado 834.106 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF V21 Retail, S.L., contraído con fecha 1 de enero de 2023.

- Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF PC2, S.L. han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 2.000.800 euros, de los cuales, la Sociedad ha aportado 345.470 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF PC2, S.L., contraído con fecha 1 de diciembre de 2025.

- Con fecha 19 de diciembre de 2025, los socios de Inbest GPF MM50, S.L. han acorado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 17.040.000 euros, de los cuales, la Sociedad

ha aportado 3.096.148 euros mediante la compensación del crédito que por dicha cantidad ostentaba frente a Inbest GPF MM50, S.L., contraído con fecha 13 de marzo de 2025.

b) Altas y/o aportaciones dinerarias:

- Con fecha 2 de julio de 2025 y en relación con el Compromiso de Inversión suscrito por la Sociedad y Wellness Resorts SOCIMI, S.A., la Sociedad ha efectuado un desembolso correspondiente al 3,01% del compromiso de inversión considerándolo como otras aportaciones de socios por importe de 145.973 euros.

- Con fecha 26 de septiembre de 2025 y en relación con el Compromiso de Inversión suscrito por la Sociedad y Wellness Resorts SOCIMI, S.A., ha efectuado un desembolso correspondiente al 5,27% del compromiso de inversión considerándolo como otras aportaciones de socios por importe de 255.453 euros.

- Con fecha 22 de enero de 2025, la Sociedad ha adquirido a Inbest Real Estate Management Partner, S.A. un total de 545 participaciones de Inbest GPF MM50, S.L., por un importe de 1.635 euros.

- Con fecha 10 de abril de 2025, los socios de Inbest GPF MM50, S.L. han acordado realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad participada por importe total de 15.000.000 euros, de los cuales la Sociedad ha aportado 2.725.500 euros mediante aportaciones dinerarias, correspondientes a 500 participaciones.

- Con fecha 5 de febrero de 2025, se ha constituido la sociedad Inbest GPF Assets VIII, S.L. con un capital social de 3.000 euros, de los cuales la Sociedad ha asumido 545 participaciones por un importe de 545 euros.

- Con fecha 1 de diciembre de 2025, se ha constituido la sociedad Inbest GPF MACP Assets IX, S.L. con un capital de 3.000 euros, de los cuales la Sociedad ha asumido 545 participaciones por un importe de 545 euros.

c) Bajas:

- Con fecha 18 de diciembre de 2025, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IX SOCIMI, S.A. un total de 10.932 participaciones de Inbest GPF Sevilla, S.L. por un importe de 174.803 euros.

- Con fecha 18 de diciembre de 2025, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IX SOCIMI, S.A. un total de 7.300 participaciones de Inbest GPF Córdoba, S.L. por un importe de 91.141 euros.

- Con fecha 18 de diciembre de 2025, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IX SOCIMI, S.A. un total de 27 participaciones de Inbest GPF V21 Retail, S.L. por un importe de 127.557 euros.

- Con fecha 18 de diciembre de 2025, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IX SOCIMI, S.A. un total de 27 participaciones de Inbest GPF Aranjuez, S.L. por un importe de 81.018 euros.

- Con fecha 18 de diciembre de 2025, la Sociedad ha vendido a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IX SOCIMI, S.A. un total de 27 participaciones de Inbest GPF PC2, S.L. por un importe de 211.492 euros.

	Euros			
2024	**31.12.2023**	**Aportaciones dinerarias / Altas**	**Bajas**	**31.12.2024**
Instrumentos de patrimonio				
Inbest GPF Sevilla, S.L.	3.849.600	-	(352.501)	3.497.099
Inbest GPF Córdoba, S.L.	2.007.500	-	(184.870)	1.822.630
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	2.834.600	-	(257.949)	2.576.651
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	3.880.296	-	(677.722)	3.202.574
Wellness Resorts Socimi, S.A.	281.806	823.643		1.105.449
V22 Captal Partners, S.L (anteriormente Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI Socimi, S.L.)	885.500	4.079.695	(4.965.195)	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	1.500.350	136.213	-	1.636.563
Inbest GPF PC2 S.L.	3.916.533	352.488	-	4.269.021
Primero H Socimi, S.A.	-	442.297	-	442.297
Total	**19.156.185**	**5.834.336**	**(6.438.237)**	**18.552.284**

Los movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2024 han sido los siguientes:

a) Altas y/o aportaciones dinerarias:

- Con fecha 12 de marzo de 2024, la sociedad Wellness Resorts SOCIMI, S.A. realizó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 589.829 euros en su totalidad, de los cuales, la Sociedad suscribió un importe total de 117.966 euros.

- Con fecha 29 de julio de 2024 los accionistas de Wellness Resorts SOCIMI, S.A. aprobaron una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 4.843.750 euros en su totalidad, de los cuales, la Sociedad asumió 507.938 euros.

- Con fecha 27 de diciembre de 2024 y en relación con el Compromiso de Inversión suscrito por la Sociedad y Wellness Resorts SOCIMI, S.A., la Sociedad efectuó un desembolso correspondiente al 3,77% del compromiso de inversión considerándolo como aportación de capital por importe de 180.748 euros.

- Adicionalmente, en Wellness Resorts SOCIMI, S.A. se registraron 16.991 euros adicionales, por los servicios de estructuración de las inversiones.

- Con fecha 24 de septiembre de 2024 el Administrador Único de la sociedad V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.) aprobaron por unanimidad la realización de aportaciones de socios en proporción al capital social de la Sociedad, de las cuales la Sociedad asumió 3.670.000 euros.

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., un total de 45 participaciones de V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L), por un importe de 409.695 euros.

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., un total de 45 participaciones de Inbest GPF PC2, S.L., por un importe de 352.488 euros.

- Con fecha 25 de octubre de 2024 los socios de la sociedad Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. aprobaron un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 2.576.409 euros en su totalidad, de los cuales, la Sociedad asumió 442.297 euros.

b) Bajas:

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad vendió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A., un total de 21.895 participaciones de Inbest GPF Sevilla, S.L. por un importe de 352.501 euros.

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad vendió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIM S.A., un total de 14.615 participaciones de Inbest GPF Córdoba, S.L. por un importe de 184.870 euros.

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad vendió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI S.A., un total de 55 participaciones de Inbest GPF V21 RETAIL, S.L. por un importe de 257.949 euros.

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad vendió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI S.A., un total de 102 participaciones de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por un importe de 677.722 euros.

- Con fecha 21 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., un total de 45 participaciones de Inbest GPF Aranjuez, S.L. por un importe de 136.213 euros.

- El 30 de diciembre de 2024 procedió a la venta de la totalidad de las participaciones titularidad de la sociedad en V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L) por importe de 5.927.530 euros, generándose un resultado en la venta de 962.335 euros (Nota 11 d).

a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las participadas, son como sigue:

	Euros								
Ejercicio 2025 **Sociedad**	**Capital**	**Prima de emisión**	**Reservas**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	**Otras aportaciones de socios**	**Resultado de explotación**	**Resultado del ejercicio**	**Acciones y participaciones en patrimonio**	**Valor en libros de la participación**
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.203.000	4.800.000	(1.219.561)	(3.598.067)	13.997.000	97.050	(637.032)		3.454.248
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(1.208.432)	(2.179.638)	12.997.000	(343.825)	(694.623)		2.936.055
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	3.000	-	(2.835.478)	(4.633.193)	39.997.000	(1.428.312)	(2.191.484)		6.427.341
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	3.000	-	(1.452.664)	(2.139.495)	18.997.000	(1.307.027)	(1.503.120)		3.283.200
Wellness Resorts Socimi, S.A.	5.718.208	5.344.526	-	(404.022)	9.433.724	(75.634)	(95.325)	(60.000) (*)	1.506.875
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	3.000	-	(1.431.959)	(927.541)	8.999.000	(619.084)	(615.621)		1.555.545
Primero H Inversión Social SOCIMI SA	5.000.000	-	(9.178)	(101.134)	-	(28.050)	(28.050)		442.297
Inbest GPF PC2 S.L.	3.000	-	(1.526.025)	(7.666.906)	22.700.000	(1.282.346)	(1.368.355)		4.402.999
Inbest GPF MM50, S.L.	3.000	-	(1.800.452)	(6.309)	32.046.000	(1.873.686)	(2.085.070)		5.823.283
Inbest GPF MACP Assets IX, S.A.	3.000	-	(551)	-	-	-	-		545
Inbest GPF Assets VIII, S.L.	3.000	-	(750)	-	-	(4.121)	(4.131)		545
									29.832.933

	Euros								
Ejercicio 2024 Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Acciones y participaciones en patrimonio	Valor en libros de la participación
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.203.000	4.800.000	(1.219.561)	(2.425.112)	13.233.000	(248.827)	(1.172.954)	-	3.497.099
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(1.153.389)	(1.375.713)	6.022.500	(639.595)	(803.925)	-	1.822.630
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	3.000	-	(2.575.897)	(1.837.234)	19.930.000	(2.068.165)	(2.795.960)	-	3.202.574
Inbest GPFV21 Retaill, S.L.	3.000	-	(1.397.622)	(1.207.567)	14.170.000	(623.258)	(931.928)	-	2.576.651
Wellness Resorts Socimi, S.A.	5.718.208	5.344.527	-	(177.011)	3.933.724	(156.913)	(227.011)	(60.000) (*)	1.105.449
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	3.000	-	(1.211.787)	(119.582)	8.999.000	(802.615)	(807.959)	-	1.636.563
Primero H Inversión Social SOCIMI SA	5.000.000	-	(9.178)	(78.848)	-	(22.285)	(22.285)	-	4.269.021
Inbest GPF PC2 S.L.	3.000	-	(1.305.853)	(6.419.083)	20.699.200	(1.096.266)	(1.247.823)	-	442.297
									18.552.284

(*) corresponde a acciones y participaciones en patrimonio de Wellness

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro, y en su caso, se calcula tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente, o el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en el valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

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

El detalle de las participadas y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

2025				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	17,26%	-	17,26%	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	17,26%	-	17,26%	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	16,08%	-	16,08%	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	17,28%	-	17,28%	-
Wellness Resorts Socimi, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	7,35%	-	7,35%	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	17,28%	-	17,28%	-
Inbest GPF PC2 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	17,27%	-	17,27%	-
Primero H Inversión Social SOCIMI S.A.	Madrid	S.A.	Actividad Inmobiliaria	8,83%	-	8,83%	-
Inbest GPF MM50, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad Inmobiliaria	18,17%	-	18,17%	-
Inbest GPF MACP Assets IX, S.L.,	Madrid	S.A.	Actividad Inmobiliaria	18,17%	-	18,17%	-
Inbest GPF Assets VIII, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad Inmobiliaria	18,17%	-	18,17%	-

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha incorporado participaciones en Inbest GPF MM50, S.L., Inbest GPF MACP Assets IX, S.L., e Inbest GPF Assets VIII, S.L.

A través de la sociedad participada Inbest GPF MM50, S.L., la Sociedad ostenta una participación indirecta del 29,29% en la sociedad MM50 SCSp, propietaria del inmueble situado en C/ María de Molina, 50 (Madrid).

2024				Fracción de capital		Derechos votos	
Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	18,18%	-	18,18%	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	18,18%	-	18,18%	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	16,07%	-	16,07%	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	18,18%	-	18,18%	-
Wellness Resorts Socimi, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	7,30%	-	7,30%	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	18,17%	-	18,17%	-
Inbest GPF PC2 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	18,17%	-	18,17%	-
Primero H Inversión Social Socimi, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	8,85%		8,85%	

La sociedad Wellness Resorts Socimi S.A. fue admitida a cotización en Euronext Access Paris el 30 de diciembre de 2024.

La sociedad Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.fue admitida a cotización en Portfolio Stock Exchange el 19 de septiembre de 2023.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.143.211	12.381.515
Total	**5.143.211**	**12.381.515**

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos a 31 de diciembre de 2025, ni a 31 de diciembre de 2024.

8. Capital social y prima de emisión

a) Capital

Al inicio de ejercicio 2024 el capital social de la Sociedad ascendía a 12.270.000 euros. Los principales movimientos del ejercicio 2024 fueron los siguientes:

Con fecha 10 de enero de 2024, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 360.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 360.000 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero de 2024.
Con fecha 26 de noviembre de 2024, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 12.780.000 euros mediante compensación de créditos. Se emitieron 12.780.000 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de diciembre de 2024 (notas 5.1 y 15).

Con fecha 26 de noviembre de 2024, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 1.750.000 euros mediante aportaciones dinerarias. Se emitieron 1.750.000 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad ascendía a 27.160.000 euros.

Los principales movimientos del ejercicio 2025 han sido los siguientes:

Con fecha 6 de mayo de 2025, la Junta General de Accionistas acordó reducir el capital social de la Sociedad por importe de 18.468.800 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones desde 1 euro hasta 0,32 euros por acción, con la finalidad de incrementar las reservas de libre disposición. Tras la reducción, el capital social quedó fijado en 8.691.200 euros. Esta reducción de capital fue adoptada tomando como base el balance cerrado a 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 1 de diciembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 2.396.800 euros, mediante compensación de créditos. Se han emitido 7.490.000 acciones ordinarias nominativas de 0,32 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 5.093.200 euros. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de diciembre de 2025.

Tras dichas operaciones, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 11.088.000 euros, representado por 34.650.000 acciones ordinarias nominativas de 0,32 euros de valor nominal cada una.

b) Prima de Emisión

Esta reserva es de libre disposición.

Con fecha 6 de mayo de 2025, la Junta General Ordinaria ha acordado reducir el capital social por importe de 18.468.800 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones de 1 euro hasta 0,32 euros por acción, destinándose el importe de la reducción a reservas de libre disposición, quedando dotada por primera vez la reserva "prima de emisión" por dicho importe.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas ha acordado por unanimidad compensar en su totalidad los resultados negativos acumulados de los ejercicios sociales anteriores, por importe de 108.531 euros, contra las reservas disponibles "prima de emisión", acordando distribuir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 400.000 euros.

Con fecha 1 de diciembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha acordado ampliar el capital social mediante compensación de créditos, emitiéndose 7.490.000 acciones de 0,32 euro de valor nominal con una prima emisión total de 5.093.200 euros. Dicha ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de diciembre de 2025.

El desglose del capital y la prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre de 2025	**31 de diciembre de 2024**
Capital escriturado	11.088.000	27.160.000
Prima de emisión	23.053.469	-
Total	**34.141.469**	**27.160.000**

A 31 de diciembre de 2025, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% son las siguientes:

			31.12.2025
Entidad	**% derechos de voto atribuidos a las acciones**	**% derechos de voto a través de instrumentos financieros**	**Total %**
HZ20 CORPOARTE, S.L.	12,89%	-	12,89%
Otros accionistas	87,11%	-	87,11%
Total	**100,00%**	-	**100,00%**

Las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de BME MTF Equity desde el día 19 de junio de 2024. A 31 de diciembre de 2025, el valor de cotización es de 1 euro por acción (0,98 euros por acción al 31 de diciembre de 2024)

A 31 de diciembre de 2024, las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 10% eran las siguientes:

	31.12.2024		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
CARMEN MARTINEZ SAMPERDRO	14,25%	-	14,25%
EMIG, ENRIC MARTI INVESTMENTS GROUP, S.L.	11,88%	-	11,88%
FERRER Y ROSSI, S.L.	11,88%	-	11,88%
FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.	11,88%	-	11,88%
CORPORACIÓN FINANCIERA GUADALMAR, S.L.	11,88%	-	11,88%
Otros accionistas	38,23%	-	38,23%
Total	**100%**	**-**	**100%**

9. Reservas

	Euros	Euros
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Otras reservas:		
- Reserva legal	48.875	-
- Reservas voluntarias	(253.275)	(60.426)
	(204.400)	**(60.426)**

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos de la protocolización de las operaciones de capital y el importe de la comisión de inversión.

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025, la reserva legal es de 48.875 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

10. Resultado del ejercicio

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

	Euros
	31 de diciembre de 2025
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	(396.751)
	(396.751)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(396.751)
	(396.751)

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024 ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas el día 6 de mayo de 2025.

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el presente ejercicio, no resultan de aplicación las distribuciones obligatorias de resultados al presentar la Sociedad un resultado contable negativo.

11. Ingresos y gastos

a) Importe Neto de la cifra de negocios:

	Euros	Euros
	2025	2024
- Ingresos por intereses (Nota 15 a)	215.557	32.851
Total	**215.557**	**32.851**

b) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2025	2024
- Otros ingresos de gestión corriente (Nota 15 a)	34.896	34.908
Total	**34.896**	**34.908**

c) Otros gastos de explotación:

	Euros 2025	Euros 2024
- Servicios exteriores	(201.492)	(194.039)
Total	**(201.492)**	**(194.039)**

d) Resultado financiero:

	Euros 2025	Euros 2024
Ingresos financieros	**109.125**	**12.742**
- Por otros instrumentos financieros con terceros	109.125	12.742
Gastos financieros		
- Por deudas con empresas del grupo y vinculadas (Nota 15 a)	(554.837)	(394.653)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		
- Resultados por enajenaciones (Nota 6)	-	962.335
Total	**(445.712)**	**580.424**

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

2025 **Euros**

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(396.751)	**(396.751)**	-	-	-	**(396.751)**
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(192.849)	**(192.849)**	**(192.849)**
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)		(396.751)	**(396.751)**	-	(192.849)	**(192.849)**	**(589.600)**
Cuota íntegra 0 %	-	-	-	-	-	-	-
Total a pagar	-	-	-	-	-	-	-

2024	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos con tributación al 25%	962.335	-	962.335	-	-	-	**962.335**
Saldo ingresos y gastos con tributación al 0%	-	(461.555)	(461.555)	-	-	-	**(461.555)**
Total saldo ingresos y gastos antes de impuestos	**962.335**	**(461.555)**	**500.780**	-	-	-	**500.780**
Impuesto sobre sociedades	-	(12.029)	**(12.029)**	-	-	-	**(12.029)**
Total saldo ingresos y gastos			**488.751**	-	-	-	**488.751**
Diferencias permanentes tributación al 25%	-	(914.218)	(914.218)	-	-	-	**(914.218)**
Base imponible (resultado fiscal) con tributación al 25%	962.335	(914.218)	**48.117**	-	-	-	**48.117**
Diferencias permanentes tributación al 0%	-	-	-	-	(50.219)	(50.219)	**(511.774)**
Base imponible (resultado fiscal) con tributación al 0%	-	(461.555)	**(461.555)**	-	(50.219)	(50.219)	**(511.774)**

Las diferencias permanentes del ejercicio 2024 correspondían al 95% de la plusvalía obtenida por la venta de V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L al amparo del artículo 21.3 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

	2025	2024
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Cuenta de pérdidas y ganancias
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(396.751)	500.780
Carga impositiva teórica (0%)	-	-
Carga impositiva teórica (25%)	-	12.029
Gastos no deducibles	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	**-**	**12.029**

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

(Miles de euros)	2025	2024
Impuesto corriente	-	12.029
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre Sociedades a pagar	**-**	**12.029**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la base imponible se calcula partiendo del resultado contable del ejercicio, más los gastos derivados de la protocolización de documentos registrales y la comisión de inversión de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio 2025, ni 2024.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024 la tributación de la base imponible de acuerdo con el tipo general del 25% se correspondía con la transmisión de las participaciones de la sociedad V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.) antes del cumplimiento del periodo de mantenimiento, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 9.1 segundo párrafo Ley 11/2009.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos hayan sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Por lo tanto, al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución..

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros 2025	Euros 2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, retenciones percepciones	82.054	9.529
Hacienda Pública, deudora por IVA	92.521	54.004
	174.575	**63.533**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(87.608)	(69.455)
Pasivo por impuesto corriente	-	(12.029)
	(87.608)	**(81.484)**

13. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

14. Consejo de Administración y Alta dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento. A fecha de formulación, la Sociedad tiene contratada la póliza de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración, por la que se ha pagado una prima que asciende a 6.420 euros (6.384 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, no se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

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

Participaciones, cargos y actividades del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los Administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los Administradores que han ocupado cargos de Consejero han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

15. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ingresos por intereses (Nota 11 a)		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	7.200	887
Inbest GPF Córdoba, S.L.	37.547	9.237
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	68.309	1.464
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	8.971	2.357
Inbest GPF PC2, S.L.	48.583	16.225
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	4.284	-
Inbest GPF MM50, S.L.	40.663	-
Total	**215.557**	**32.851**
Otros ingresos de explotación (Nota 11 b)		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	5.816	5.818
Inbest GPF Córdoba, S.L.	5.816	5.818
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	5.816	5.818
Inbest GPF PC2, S.L.	5.816	5.818
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	5.816	5.818
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	5.816	5.818
Total	**34.896**	**34.908**

Gastos financieros (Nota 11 d)		
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	-	(18.862)
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	-	(14.828)
Préstamos con accionistas	(554.837)	(360.963)
Total	**(554.837)**	**(394.653)**

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

b) Saldos con partes vinculadas

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	**A 31 de diciembre de 2024**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1 y 2)	161.913	200.000
Inbest GPF Córdoba, S.L. (3 y 4)	917.674	1.493.590
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (5 y 6)	3.253.297	659.295
Inbest GPF V21 Retail, S.L. (7 y 8)	507.584	70.000
Inbest GPF PC2 S.L. (9)	1.105.908	2.700.000
Inbest GPF MM50, S.L. (10)	18.150	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 5.1)	**5.964.526**	**5.122.885**
Inversiones y Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1 y 2)	6.551	18.561
Inbest GPF Córdoba, S.L. (3 y 4)	51.416	21.004
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (5 y 6)	90.370	35.040
Inbest GPF V21 Retail, S.L. (7 y 8)	36.155	28.888
Inbest GPF PC2 S.L. (9)	52.494	13.144
Inbest GPF MM50, S.L. (10)	32.937	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L. (11)	3.471	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 5.1)	**273.394**	**116.636**
Clientes, empresas del grupo y asociadas		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.760	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	1.760	
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	1.759	
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	1.759	
Inbest GPF PC2 S.L.	1.759	
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	1.759	
Total clientes del grupo y asociadas (Nota 5)	**10.556**	**-**

(1) El 28 de julio de 2022, la Sociedad, junto con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., formalizaron con Inbest GPF Sevilla, S.L. un préstamo por un importe máximo de 13.470.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2026 y que devenga intereses al 2% anual.

Durante el ejercicio 2025, las disposiciones realizadas fueron integramente canceladas, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

(2) El 1 de julio de 2024 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Sevilla, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. La línea de crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 161.913 euros (200.000 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 6.551 euros (18.561 euros a 31 de diciembre de 2024).

(3) El 28 de julio de 2022, la Sociedad, junto con Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A., formalizaron con Inbest GPF Córdoba, S.L. un préstamo por un importe máximo de 7.210.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2026 y que devenga intereses al 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho préstamo asciende a 0 euros (1.118.590 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 26.831 euros (9.786 euros a 31 de diciembre de 2024).

(4) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Córdoba, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. La línea de crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito es de 917.674 euros (375.000 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2025 es de 24.585 euros (11.218 euros a 31 de diciembre de 2024).

(5) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formaliza con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. Con fecha 30 de enero de 2024 la Sociedad firma una adenda con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por la que amplía el importe hasta 10.000.000 euros con la finalidad de que ésta en el curso ordinario de sus operaciones, pueda acometer las operaciones de inversión contempladas en su objeto social y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devengó intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 3.253.297 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2025 es de 53.960 euros (11.953 euros a 31 de diciembre de 2024).

(6) El 27 de abril de 2023 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI S.A. formalizaron con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. un préstamo por importe de hasta 24.932.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho préstamo es de a 0 euros (659.295 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2025 es de 36.410 euros (23.087 euros a 31 de diciembre de 2024).

(7) El 27 de abril de 2023 la Sociedad junto con las Sociedades Sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime I SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI S.A. formalizaron con Inbest GPF V21 Retail, S.L. un préstamo por importe de hasta 17.165.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito ha descendido a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2025 es de 28.610 euros (27.136 euros a 31 de diciembre de 2024).

(8) El 1 de enero 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF V21 Retail, S.L una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. La línea de crédito devenga intereses a un tipo

del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito es de 507.584 euros (70.000 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2025 es 7.545 euros (1.138 euros a 31 de diciembre 2024).

(9) El 1 de julio de 2024 la Sociedad formalizó con Inbest GPF PC2, S.L. una línea de créditopor importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 1.105.908 euros (2.700.000 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 52.494 euros (13.144 euros a 31 de diciembre de 2024).

(10) El 13 de marzo de 2025 la Sociedad formalizó con Inbest GPF MM50, S.L. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 18.150 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 32.937 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

(11) El 1 de enero de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Aranjuez, S.L. un préstamo por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 3.471 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	**A 31 de diciembre de 2024**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		
Accionistas (1)	-	9.695.000
Total Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 5.1)	**-**	**3.660.000**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Accionistas (1)	8.909.953	136.847
Inbest GPF Aranjuez, S.L. (2)	12.188	12.188
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (3)	15.278	15.278
Total deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 5.1)	**8.937.419**	**164.313**

(1) El saldo a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 9.695.000 euros. Durante el ejercicio 2025 se han firmado contratos del préstamo por importe de 6.652.000 euros, de los cuales se encuentran desembolsados 6.652.000 euros. Con fecha 27 de octubre de 2025 se capitalizaron préstamos por importe de 7.490.000 euros (Nota 8). Durante el ejercicio 2024, se firmaron contratos de préstamo por importe de 19.315.000 euros. Adicionalmente, se capitalizaron en noviembre de 2024 préstamos por importe de 12.780.000 euros. El capital vivo de estos préstamos a 31 de diciembre de 2025 asciende a 8.857.000 euros.

Todos los contratos devengan un interés anual del 5%, siendo la fecha de vencimiento el 31 de julio de 2026. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma y de forma total o parcial cuando se produzca un capital call a los inversores.

A 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 25.487 euros (136.847 euros a 31 de diciembre de 2024).

(2) El 1 de enero de 2023, la Sociedad firmó un contrato de préstamo con Inbest GPF Aranjuez, S.L. a largo plazo por un importe total de 5.000.000 euros de los cuales a 31 de diciembre de 2023 se dispuso de 2.000.000 euros. El contrato devenga un interés anual del 2%, siendo la fecha de vencimiento el 1 de agosto de 2030. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma. La

Sociedad ha amortizado el 100% del préstamo que mantenía con Inbest GPF Aranjuez, SL por 2.000.000 euros, quedando a 31 de diciembre de 2024 el saldo a 0 euros. A 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados y no pagados por este préstamo ascienden a 12.188 euros (12.188 euros a 31 de diciembre de 2024).

(3) El 1 de enero de 2023, la Sociedad firmó un contrato de préstamo con Inbest GPF V21 Residencial, S.L. a largo plazo por un importe total de 5.000.000 euros de los cuales a 31 de diciembre de 2023 se dispuso de 0 euros. El contrato devenga un interés anual del 2%, siendo la fecha de vencimiento el 1 de agosto de 2030. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma. En enero de 2024 la Sociedad dispuso de 2.024.800 euros que amortizó el 18 de julio de 2024. A 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados y no pagados por estos préstamos ascienden a 15.278 euros (15.278 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

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

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

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

La Sociedad tiene registradas reservas procedentes del resultado del ejercicio 2024 en el que se aplicó el régimen especial SOCIMI procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 25% por importe de 48.875 euros, correspondiente dicho importe íntegramente a la reserva legal. No tiene reservas procedentes de rentas sujetas a otro tipo de gravamen.

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

- La Sociedad distribuyó dividendo con cargo a resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe de 439.876 euros. El dividendo procedía de rentas sujetas al tipo de gravamen del 25%.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.

- La Sociedad distribuyó dividendo con cargo reservas de libre disposición (prima de emisión) el 6 de mayo de 2025, un dividendo extraordinario por importe de 400.000 euros. El dividendo procedía de reservas gravadas al tipo de gravamen del 0%.

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

- En la Junta General de Accionistas del 6 de mayo de 2025, se aprobó la distribución de un dividendo por el resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 por importe de 439.876 euros.

- En la Junta General de Accionistas del 6 de mayo de 2025, se aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 400.000 euros.

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

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

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI	Fecha adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	2022	2022	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L..	2022	2022	28 de julio de 2022
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	2022	2023	27 de abril de 2023
Inbest GPF Retail, S.L.	2022	2023	27 de abril de 2023
Wellness Resorts Socimi, S.A.	2023	2023	4 de agosto de 2023
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	2023	2023	20 de octubre de 2023
Primero H Inversión Social, SOCIMI SA	2021	2023	25 de octubre de 2024
Inbest GPF PC2, S.L.	2017	2024	11 de diciembre de 2023

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

La Sociedad computa dentro del 80% de activos aptos las siguientes participaciones a las que se refiere el artículo 2.1.c) y del arículo 2.1.a) de la ley 11/2009.

Sociedad participada	Valor Participación (Euros)	Fecha de adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	3.454.248	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L..	2.936.055	28 de julio de 2022
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	6.427.341	27 de abril de 2023
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	3.283.200	27 de abril de 2023
Wellness Resorts Socimi, S.A.	1.506.875	4 de agosto de 2023
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	1.555.545	20 de octubre de 2023
Inbest GPF PC2, S.L.	4.402.999	11 de diciembre de 2023
Primero H Inversión Social Socimi, S.A.	442.297	25 de octubre de 2024
TOTAL	**24.008.560**	

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

La Sociedad no tiene reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial SOCIMI.

17. Información sobre personal

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

18. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

19. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio 2025 por los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 12.460 euros (13.400 euros en el ejercicio 2024).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación han ascendido a 3.470 euros (3.460 en el ejercicio 2024).

20. Hechos posteriores al cierre

El 27 de enero de 2026 se ha cobrado la cuenta a cobrar con V22 Capital Partners, S.L. (Nota 5).

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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros destacables.

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2022, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria.

1. Objeto Social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

Evolución del negocio

A cierre del ejercicio 2025, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" y "Otros ingresos de explotación" de la Sociedad es de 215.557 euros y 34.896 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 201.492 euros.

El resultado de explotación presenta un positivo de 48.961 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 445.712 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 396.751 euros.

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

Nombre Sociedad	Porcentaje Participación	Participación (Euros)	Cifra de Negocios (Euros)
Inbest GPF Sevilla, S.L.	18,18%	3.454.248	2.253.587
Inbest GPF Córdoba, S.L.	18,18%	2.936.055	854.090
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	18,18%	3.283.200	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	16,07%	6.427.341	-
Wellness Resorts Socimi, S.A.	7,35%	1.506.875	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	18,17%	1.555.545	-
Inbest GPF PC2 S.L.	18,17%	4.402.999	-
Primero H Inversión Social SOCMI, S.A.	8,85%	442.297	-
Inbest GPF MM50, S.L.	18,17%	5.823.283	-
INBEST GPF Assets VIII, S.L.	18,17%	545	-
INBEST GPF Macp Assets IX, S.L.	18,17%	545	-

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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Cuestiones relativas al medioambiente y personal:

Medio Ambiente

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

Personal

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2025, ha obtenido liquidez principalmente a través de los préstamos concedidos a sus sociedades participadas, y de los intereses devengados de estos.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados (Nota 4).

Perspectivas para 2026

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por las Sociedades en las que la Sociedad participe en el ejercicio 2026.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025.

Instrumentos financieros

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

El 27 de enero de 2026 se ha cobrado la cuenta a cobrar con V22 Capital Partners, S.L. (Nota 5).

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos, Doña Ana Granado Lapuente, como Secretaria del Consejo de Administración de INBEST GPF ASSET CLASS PRIME II SOCIMI, S.A., certifica que las cuentas anuales adjuntas (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo e Informe de gestión) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración.

Todos los miembros del Consejo de Administración han asistido personalmente o debidamente representados a la reunión del Consejo de Administración celebrado mediante videoconferencia el 24 de marzo de 2026.

Los miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

- Javier Basagoiti Miranda (Presidente)
- CORPORACIÓN FINANCIERA GUADALMAR S.L. (representada por Javier Martinez Muñoz, consejero)
- FINMASER DIVERSIFICACION, S.L. (representada por Ana Pérez Durá, consejera)
- LOS GADUARES. S.L (representada por Alexis Masaveu Mora-Figueroa, consejero)
- GERORES S.A. (representada por Patrick Adré Arrosteguy, consejero)
- HZ20 CORPOARTE S.L (representada por Tomás de Heredia Díaz del Riquero, consejero)
- JOBOR S.L. (representada por José Barrena Cabello, consejero)
- ISEIT CAPITAL S.L. (representada por Pablo Llusar Rosa, consejero)

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

Las cuentas anuales constan de 44 páginas numeradas de la 1 a la 44 y visadas por mí en señal de identificación.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 24 de marzo de 2026

_____
ANA GRANADO LAPUENTE
Secretaria no Consejera