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

Calle Velázquez, 86D, 1º planta
28006 Madrid

Madrid, 31 de julio de 2026

Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest GPF IV", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

Otra información relevante

- Informe de Evolución del Negocio de la Sociedad correspondiente al segundo trimestre de 2026.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

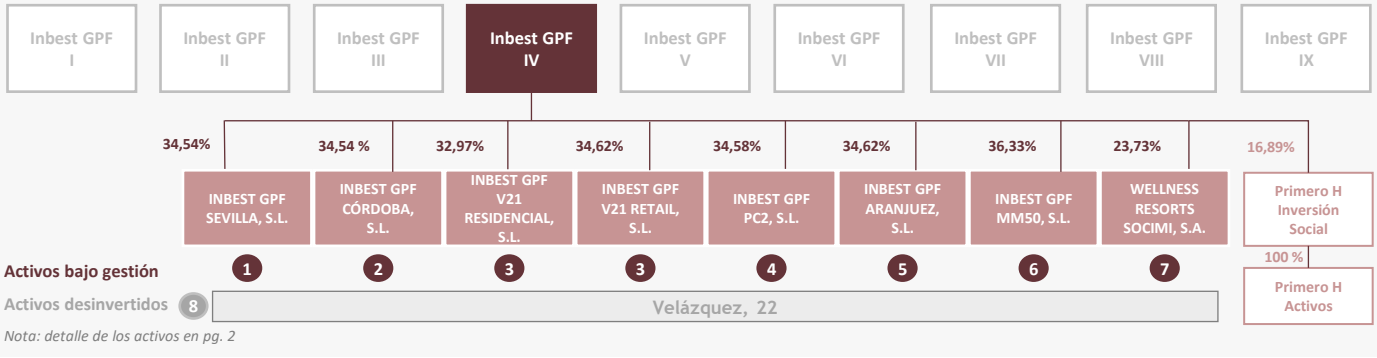
D. Javier Basagoiti Miranda
Presidente del Consejo de Administración

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME IV SOCIMI, S.A. (la "Sociedad")

INFORME DE EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2024, ponemos en su conocimiento la información correspondiente a la evolución del negocio de la Sociedad. De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Estructura societaria



Nota: detalle de los activos en pg. 2

Resumen del vehículo

Estructura	Fecha de inicio
SOCIMI	Julio 2022

Activos	Ubicaciones	Geografía
Multisegmento	Prime	Iberia

Capital comprometido	Capital invertido [1]	Apalancamiento (LTV)
100MM€	80%	50,5%

Volumen de inversión	Valoración del portfolio (GAV)
386MM€	574MM€

Distribución a los accionistas (€)

Total retorno	*% sobre capital invertido*
2.203.792 €	2,8 %

2025

Análisis corporativo

Principales magnitudes de Estados Financieros (€) [2]

Balance Inbest GPF IV	30-jun-26
Total Activo	82.994.121
Total Pasivo	(5.387.729)

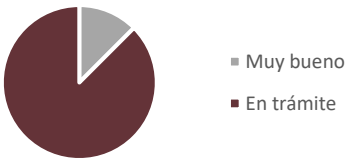
Cuenta de pérdidas y ganancias	30-jun-26
INCN de las sociedades participadas	2.234.368

- El 97,5% del activo se concentra en inversiones en empresas del grupo y asociadas.
- El pasivo ha disminuido un 65,6% con respecto al primer trimestre de 2026 principalmente por la capitalización del préstamo.
- El **importe de la cifra de negocios ha aumentado un 74,3%** respecto al ejercicio anterior, incluyendo la apertura de Zara en Córdoba en septiembre de 2025.

Políticas ASG del vehículo

Ambiental

Desglose de **certificación BRREAM**



Social

Primero H

Inversión en **PRIMERO H, primera SOCIMI social** dedicada a la adquisición de **viviendas para generar arrendamientos asequibles** para personas en riesgo de exclusión residencial.

Gobernanza

Iniciativas de buen gobierno: sistema y **órgano de compliance** y **auditorías anuales** en protección de datos y sistemas IT, garantizando la seguridad de la información y una **gestión responsable y transparente.**

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME IV SOCIMI, S.A. (la "Sociedad")

INFORME DE EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Activos bajo gestión - Operativos

1 Plaza del Duque,5 (Sevilla)

Participación de Inbest GPF Socimi: 100%

Inbest GPF IV: 34,54%

- Adquisición: julio 2022
- Asset class: Retail
- Inquilino: Zara
- Duración de contrato: 20 años
- Tipo de contrato: RMG + Renta Variable
- Estatus: ramp-up

2 Jesús y María, 5,7 y 9 (Córdoba)

Participación de Inbest GPF Socimi: 100%

Inbest GPF IV: 34,54%

- Adquisición: julio 2022
- Asset class: Retail
- Inquilinos: Zara, Bershka
- Duración de los contratos: 20 años
- Tipo de contratos: RMG + Renta Variable
- Estatus: ramp-up

Activos bajo gestión - En reposición

3 Velázquez, 21 Residencial (Madrid)

Participación de Inbest GPF Socimi: 100%

Inbest GPF IV: 32,97%

- Adquisición: abril 2023
- Asset class: Residencial
- Nº de viviendas: 10
- Estado: en proceso de rehabilitación

3 Velázquez, 21 Retail (Madrid)

Participación de Inbest GPF Socimi: 100%

Inbest GPF IV: 34,62%

- Adquisición: abril 2023
- Asset class: Retail
- Nº de locales comerciales: 2
- Estado: en proceso de rehabilitación

4 Paseo de la Castellana, 2 (Madrid)

Participación de Inbest GPF Socimi: 100%

Inbest GPF IV: 34,58%

- Adquisición: diciembre 2023
- Asset class: Oficinas
- Inquilino: ING
- Duración del contrato: 24 años
- Tipo de contrato: RMG
- Estado: en proceso de rehabilitación

5 Aranjuez (Madrid)

Participación de Inbest GPF Socimi: 100%

Inbest GPF IV: 34,62%

- Adquisición: nov. 2023
- Asset class: Retail
- Estado: en proceso de rehabilitación

6 María de Molina, 50 (Madrid)

Participación de Inbest GPF Socimi: 27,83%[3]

Inbest GPF IV: 10,11% [3]

Coinversión con BlackRock y Lar

- Entrada: abril 2025
- Asset class: Residencial, PBSA
- Nº de viviendas: 158
- Nº de camas (PBSA): 392
- Estado: en proceso de rehabilitación

7 Finca Cortesín (Costa del Sol, Málaga)

Participación de Inbest GPF Socimi: 60,74%

Inbest GPF IV: 23,73%

Coinversión con Altamar

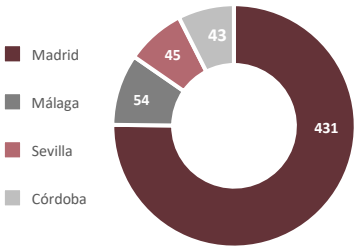
- Adquisición: sept. 2023
- Asset class: Wellness
- Inquilino: Lanserhof
- Duración del contrato: 50 años
- Tipo de contrato: RMG + renta variable
- Estado: en proceso de rehabilitación

Activos desinvertidos

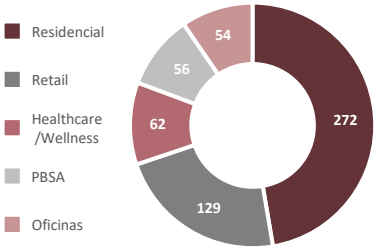
8 Velázquez, 22 (Madrid)

Análisis de la cartera (MM€)

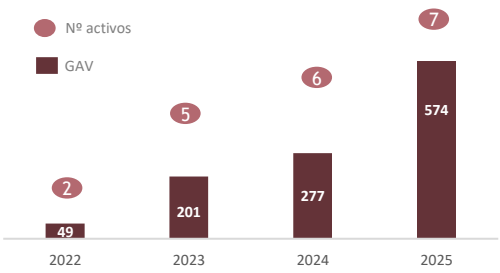
Desglose GAV por ubicación



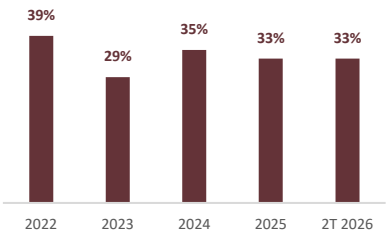
Desglose GAV por tipología



Evolución del GAV

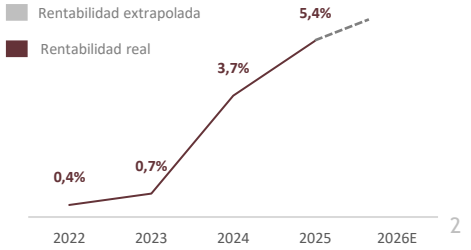


Evolución ocupación media



Evolución de las rentas brutas

Evolución rentabilidad bruta [5]



INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME IV SOCIMI, S.A. (la "Sociedad")

INFORME DE EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Glosario

Apalancamiento (LTV): deuda bancaria dispuesta con préstamo hipotecario dividida entre la valoración RICS (GAV) a 31/12/2025.

Volumen de inversión: suma del precio de compra, gastos asociados a la compra y capex invertido en los activos bajo gestión.

Valoración del portfolio (GAV): suma de los valores brutos de los activos en los que participa la Sociedad. La totalidad de las valoraciones RICS han sido realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. durante los ejercicios.

Distribuciones a los accionistas: cualquier importe en forma de dividendo, dividendo a cuenta, prima de emisión o reducción de capital distribuido a los accionistas.

% sobre el capital invertido: cociente entre el retorno total obtenido en el vehículo y el capital invertido.

INCN de las sociedades participadas: suma del importe neto de la cifra de negocios de Inbest GPF Sevilla, S.L., Inbest GPF Córdoba, S.L. y de Primero H Activos, S.L.. Se excluyen el resto de sociedades puesto que sus activos aún están en fase de rehabilitación.

Ocupación media: división de la superficie de los activos arrendados entre la superficie total de los activos bajo gestión al cierre de cada periodo, excluyendo los activos residenciales.

Rentas brutas: suma del importe de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento formalizados al término de cada periodo.

Renta extrapolada '26E: renta bruta calculada mediante la extrapolación del peso de las ventas del primer semestre sobre el total del ejercicio sobre la base histórica de ejercicios anteriores. Este cálculo tiene carácter meramente indicativo y no constituye una estimación ni una proyección de resultados futuros.

Rentabilidad bruta: rentas brutas divididas entre el volumen de inversión, excluyendo los activos en rehabilitación. Inbest GPF PC2, S.L. empezará a obtener rentas derivados del arrendamiento en el mes de noviembre de 2026 por lo que se han incluido los importes asociados a este activo en su parte proporcional.

Notas aclaratorias

NOTA[1]: dado que la sociedad aún se encuentra en periodo de inversión, existe un 20% del capital comprometido que todavía no ha sido desembolsado por los accionistas.

NOTA[2]: importes no auditados ni revisados por los auditores de la Sociedad (Ernst & Young, S.L.).

NOTA[3]: Inbest GPF MM50, S.L. participa en un 29,29% en la sociedad MM50 SCSp (sociedad participada por BlackRock), que a su vez tiene un 95% de participación en el activo junto a Grupo Lar, lo que da lugar a una participación efectiva del 27,83%. La Sociedad posee un 36,33% en Inbest GPF MM50, S.L., lo que resulta en una participación en el activo del 10,11%.

NOTA[4]: este importe no es una estimación de las rentas del ejercicio 2026 elaborada por los administradores.

NOTA[5]: durante los ejercicios 2022 y 2023 Inbest GPF Sevilla, S.L., únicamente cobró rentas durante un mes como consecuencia de la finalización del contrato de arrendamiento con El Corte Inglés en el tercer trimestre de 2022 y de la apertura de Zara en noviembre de 2023.

OIR del trimestre

- Información Financiera 2025 (30/04/2026)
- Convocatoria Junta General Ordinaria 3 de junio de 2026 (30/04/2026)
- Acuerdos Junta General Ordinaria 3 de junio de 2026 (04/06/2026)
- Informe de Evolución del Negocio del Primer Trimestre de 2026 (30/06/2026)

Advertencia: el presente documento y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de la Sociedad únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutivos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. La información contenida en el documento cumple con la normativa actual del segmento BME Scaleup, de BME MTF Equity. Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor. La información contenida en el presente documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web (https://inbest-gpf.com/iv/) , así como en la página web del BME Scaleup (https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/esp/Home.aspx). La información del presente documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad. En este sentido, determinada información financiera incluida en el documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa.