

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

Calle Velázquez, 86D, 1º planta
28006 Madrid

Madrid, 30 de abril de 2026

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest GPF VIII", 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

- Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

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 ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Miguel Garde García
Presidente del Consejo de Administración

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

**INBEST GPF MULTI ASSET CLASS
PRIME VIII 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**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII 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 15.158 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 3.2 y 7 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

María Teresa Pérez Bartolomé
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 15291)

29 de abril de 2026

2026 Núm. 01/26/10641
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII 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 VIII 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 inmobiliarias	5	4.149.536	4.156.940
Terrenos		3.570.441	3.570.441
Construcciones		579.095	586.499
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		18.141.672	14.715.235
Instrumentos de patrimonio	7	15.157.546	9.399.005
Créditos a empresas	6	2.984.126	5.316.230
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		22.291.208	18.872.175
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		944	1.200
Anticipos a proveedores		944	1.200
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		691.494	656.598
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6	5.278	-
Deudores varios	6	579.061	595.186
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	107.155	61.412
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo		164.373	72.085
Créditos a empresas	6	164.373	72.085
Inversiones financieras a corto plazo	6	-	11.500
Otros activos financieros		-	11.500
Periodificaciones a corto plazo		-	3.417
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.298.302	3.216.198
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.155.113	3.960.998
TOTAL ACTIVO		24.446.321	22.833.173

Las Notas 1 a 21 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 VIII 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
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
		21.922.754	22.713.571
Capital social	9	7.137.280	22.304.000
Prima de emisión	9	14.941.845	-
Reservas	10	(154.902)	(45.016)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	9	-	(24.875)
Resultado del ejercicio	11	(1.469)	479.462
TOTAL PATRIMONIO NETO		21.922.754	22.713.571
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	6	-	46.000
Otros pasivos financieros		-	46.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	2.494.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		29.567	20.183
Acreedores varios	6	19.252	5.721
Pasivo por impuesto corriente	13	-	6.056
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	5.920	8.406
Anticipos de clientes	6	4.395	-
Periodificaciones a corto plazo		-	53.419
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.523.567	119.602
TOTAL PASIVO		2.523.567	119.602
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		24.446.321	22.833.173

Las Notas 1 a 21 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 VIII SOCIMI, S.A.

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

(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12 a)	206.817	174.104
Ingresos por arrendamiento		89.113	84.581
Ingresos por intereses		117.704	89.524
Otros ingresos de explotación	12 b)	17.448	17.448
Otros ingresos de gestión corriente		17.448	17.448
Gastos de personal	12 c)	(57.314)	(43.450)
Sueldos, salarios y asimilados		(43.400)	(33.176)
Cargas sociales		(13.914)	(10.274)
Otros gastos de explotación	12 d)	(175.442)	(181.476)
Servicios exteriores		(172.750)	(181.476)
Tributos		(2.692)	-
Amortización del inmovilizado	5	(7.404)	(5.510)
Otros resultados		-	23.357
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(15.895)	(15.526)
Ingresos financieros	12 e)	26.384	42.089
De terceros		26.384	42.089
Gastos financieros	12 e)	(11.958)	(25.553)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(11.958)	(25.553)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	12 e)	-	484.508
RESULTADO FINANCIERO		14.426	501.044
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.469)	485.518
Impuestos sobre beneficios	13	-	(6.056)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.469)	479.462

Las Notas 1 a 21 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 VIII 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	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio	11	(1.469)	479.462
Gastos por ampliaciones de capital y otros	10	(157.832)	(39.240)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(159.301)	(39.240)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(159.301)	440.222

Las Notas 1 a 21 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 VIII 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 (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2023	16.000.000	-	(5.776)	(24.875)	-	15.969.349
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(39.240)	479.462	-	440.222
Operaciones con socios o propietarios	6.304.000	-	-	-	-	6.304.000
Aumentos de capital	6.304.000	-	-	-	-	6.304.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	24.875	(24.875)	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	24.875	(24.875)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	22.304.000	-	(45.016)	479.462	(24.875)	22.713.571
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(157.832)	(1.469)	-	(159.301)
Operaciones con socios o propietarios	(15.166.720)	14.4966.720	-	-	-	(200.000)
Reducción de capital	(15.166.720)	15.166.720	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(24.875)	47.946	(479.462)	24.875	(431.516)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(24.875)	47.946	(479.462)	24.875	(431.516)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	7.137.280	14.941.845	(154.902)	(1.469)	-	21.922.754

Las Notas 1 a 21 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 VIII 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)		(196.111)	(77.251)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11	(1.469)	485.518
Ajustes al resultado		(124.725)	(550.217)
-Amortización del inmovilizado	5	7.404	5.510
-Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	12 e)	-	(484.509)
-Ingresos financieros	12 a) y e)	(144.087)	(96.771)
-Gastos financieros	12 e)	11.958	25.553
Cambios en el capital corriente	6	(71.367)	8.145
-Existencias		256	(1.200)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(288)	(58.151)
-Otros activos corrientes		14.917	(14.917)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		8.773	(17.005)
-Otros pasivos corrientes		(95.025)	99.419
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.450	(20.698)
-Pago de intereses		(9.686)	(20.698)
-Cobros de intereses		17.190	
-Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	13	(6.056)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.426.437)	(5.960.996)
Pagos por inversiones		(4.937.256)	(13.918.066)
-Empresas del grupo y asociadas	6 y 16	(4.937.256)	(9.755.616)
-Inversiones inmobiliarias	5	-	(4.162.450)
Cobros por desinversiones		1.510.819	7.957.070
-Empresas del grupo y asociadas	6 y 16	1.510.819	7.957.070
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.704.652	6.264.759
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(157.832)	3.770.759
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	-	3.809.999
Adquisición de instrumentos de patrimonio	10	(157.832)	(39.240)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.494.000	2.494.000
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 16 b)	2.494.000	2.494.000
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio		(631.516)	-
Dividendos		(631.516)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(1.917.896)	226.511
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	3.216.198	2.989.687
Efectivo o equivalentes al principio del ejercicio	8	1.298.302	3.216.198

Las Notas 1 a 21 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 VIII 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 VIII SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-13986989, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 27 de junio de 2023, número mil trescientos veintiséis de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 192, asiento 793. 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 VIII, S.A. La Sociedad pasó a denominarse Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII 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 3 de julio de 2024.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025, el capital de la Sociedad pertenece a diferentes accionistas cuyos principales porcentajes de participación se indican en la Nota 9.

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 la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma y sus sociedades participadas.

La Sociedad comunicó con fecha 18 de septiembre de 2023 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las SOCIMIs.

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

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII 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 VIII 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 de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y desde 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.

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

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

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

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

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

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 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 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 3.2 y 7)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 3.5,13 y 17)

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

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

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

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

g) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 368.454 euros (fondo de maniobra positivo de 3.841.396 euros a 31 de diciembre de 2024) como consecuencia, 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 16.b).

Adicionalmente, en el propio de formulación de las estas cuentas anuales, el Consejo de Administración ha propuesto una operación de capitalización de los préstamos con sus accionistas por importe de 2.494.000 euros. Asimismo, la Sociedad dispone de capital comprometido y no desembolsado por importe de 4.988.000 euros, que podrá ser requerido en función de las necesidades de financiación de la Sociedad.

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

3. Normas de Registro y Valoración

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minorará en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	1,25%

Los terrenos no se amortizan. Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

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

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido teniendo en cuenta el valor actual de la estimación de los flujos de efectivo futuro.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingreso.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.2 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en 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

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

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

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

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

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

obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

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

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.

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

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

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.

3.3 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.

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

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

3.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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.

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

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

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 18 de septiembre de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

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

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

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

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

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

3.6 Reconocimiento de ingresos

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

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

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses – devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

a) Ingresos por intereses

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

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultado 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.

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

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

3.7 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.

3.8 Moneda funcional y de presentación

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

3.9 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.

3.10 Distribución de dividendos

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

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

3.11 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 14).

3.12 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.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 368.454 euros (fondo de maniobra positivo de 3.841.396 euros a 31 de diciembre de 2024) como consecuencia, 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 16.b).

Adicionalmente, en el acto de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración ha propuesto una operación de capitalización de los préstamos con sus accionistas por importe de 2.494.000 euros. Asimismo, la Sociedad dispone de capital comprometido y no desembolsado por importe de 4.988.000 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 financien 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.

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, es el riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de su activo. Además, a través de sus participadas, la Sociedad está expuesta al riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de sus activos una vez finalice el periodo de puesta en valor de los inmuebles. Este riesgo retrasaría la generación de ingresos de las sociedades participadas.

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inversiones Inmobiliarias" es el siguiente:

	Euros				31.12.2025
	31.12.2024	Altas	Bajas	Traspasos	
Ejercicio 2025					
Coste:					
Terrenos	3.570.441	-	-	-	3.570.441
Construcciones	592.009	-	-	-	592.009
	4.162.450	-	-	-	4.162.450
Amortización acumulada					
Construcciones	(5.510)	(7.404)	-	-	(12.914)
	(5.510)	(7.404)	-	-	(12.914)
Valor neto contable	4.156.940	(7.404)	-	-	4.149.536

	Euros				31.12.2024
	31.12.2023	Altas	Bajas	Traspasos	
Ejercicio 2024					
Coste:					
Terrenos	-	3.570.441	-	-	3.570.441
Construcciones	-	592.009	-	-	592.009
	-	4.162.450	-	-	4.162.450
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(5.510)	-	-	(5.510)
	-	(5.510)	-	-	(5.510)
Valor neto contable	-	4.156.940	-	-	4.156.940

Con fecha 3 de abril de 2024 la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en la planta cuarta del edificio en Madrid situado en el número treinta y cuatro de la calle José Ortega y Gasset, por un importe de 4.150.000 euros y que corresponde a las altas en terrenos y construcciones que se produjeron durante el ejercicio 2024. Adicionalmente, también se registraron altas como consecuencia de la activación de los gastos asociados a la adquisición del activo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectiva sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

a) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

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

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

b) Ingresos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento y otros ingresos (Nota 12 a)	89.113	84.581
	89.113	84.581

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento con fecha 20 de mayo de 2024 para el inmueble de la calle Ortega y Gasset con vencimiento inicial el 20 de mayo de 2025. Durante el ejercicio de 2025, se ha firmado una adenda que amplía la duración del contrato 3 meses, siendo la nueva fecha de vencimiento el 20 de agosto de 2025.

En el ejercicio 2025, los ingresos por arrendamiento han ascendido a 89.113 euros (84.581 euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad recibió a la firma del contrato de arrendamiento la cantidad de 11.500 euros en concepto de fianza (nota 6) que fue depositada en el IVIMA y 34.500 en concepto de garantía adicional (nota 6). El mencionado contrato ha vencido el 20 de agosto de 2025.

d) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (Nota 7), 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 de grupo y asociadas (Nota 16 b)	2.984.126	5.316.230	2.984.126	5.316.230
Total	2.984.126	5.316.230	2.984.126	5.316.230

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

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

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 de grupo y asociadas (Nota 16 b)	164.373	72.085	164.373	72.085
- Clientes, empresas de grupo y asociadas (Nota 16 b)	5.278	-	5.278	-
- Deudores varios	579.061	595.186	579.061	595.186
- Otros activos financieros (Nota 5)	-	11.500	-	11.500
Total	748.712	678.771	748.712	678.771

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta 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 579.061 euros, que incluye 571.829 de la deuda principal (571.829 a 31 de diciembre de 2024) y 7.232 de los intereses generados. 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 7). El importe ha sido cobrado el 27 de enero de 2026 (Nota 21).

Euros				
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo				
	Débitos y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16 b)	2.494.000	-	2.494.000	-
- Acreedores varios	19.252	5.721	19.252	5.721
- Deudas a corto plazo (Nota 5)	-	46.000	-	46.000
- Anticipos de clientes	4.395	-	4.395	-
Total	2.517.647	51.721	2.517.647	51.721

6.2. 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 de grupo y asociadas (Nota 16 b)	164.373	-	-	-	2.984.126
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16 b)	5.278	-	-	-	-	5.278
- Deudores varios	579.061	-	-	-	-	579.061
Total	748.712	-	-	-	2.984.126	3.732.838

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

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

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 16 b)	2.494.000	-	-	-	-	2.494.000
- Acreedores varios	19.252	-	-	-	-	19.252
- Anticipos de clientes	4.395	-	-	-	-	4.395
	2.517.647	-	-	-	-	2.517.647

A 31 de diciembre de 2024:

	Euros					
	Activos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Nota 16 b)	72.085	5.246.230	-	-	70.000	5.388.315
- Deudores varios	595.186	-	-	-	-	595.186
- Otros activos financieros (Nota 5)	11.500	-	-	-	-	11.500
	678.771	5.246.230	-	-	70.000	5.995.001

	Euros					
	Pasivos financieros a coste amortizado					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Acreedores varios	5.721	-	-	-	-	5.721
- Deudas a corto plazo	46.000	-	-	-	-	46.000
	51.721	-	-	-	-	51.721

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

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

6.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y la Ley 18/2022, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	9
Ratio de operaciones pagadas	11	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	2
	Importe	Importe
	(euros)	(euros)
Total pagos realizados	454.648	288.143
Total pagos pendientes	4.257	672
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	451.897	282.566
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99%	98%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	83	85
Porcentaje sobre el total de facturas	98%	88%

7. 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 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2025	Euros				31.12.2025
	31.12.2024	Capitalizaciones	Aportaciones dinerarias/Altas	Bajas	
Instrumentos de patrimonio					
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.748.557	65.975	-	(87.433)	1.727.099
Inbest GPF Córdoba, S.L.	911.322	602.283	-	(45.570)	1.468.035
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	1.601.210	1.611.380	-	-	3.212.590
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	1.288.326	416.248	-	(66.141)	1.638.433
Wellness Resorts Socimi, S.A.	892.880	-	323.730	-	1.216.610
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	818.282	-	-	(42.009)	776.273
Inbest GPF PC2 S.L.	2.138.428	172.736	-	(109.663)	2.201.501
INBEST GPF MM50 S.L.	-	1.550.640	1.365.819	-	2.916.459
INBEST GPF MACP ASSETS IX S.L.	-	-	273	-	273
INBEST GPF ASSETS VIII S.L.	-	-	273	-	273
Total	9.399.005	4.419.262	1.690.095	(350.816)	15.157.546

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

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

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 65.975 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 602.283 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. han 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 1.611.380 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 416.248 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 172.736 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 acordado 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 1.550.640 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 117.720 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., la Sociedad ha efectuado un desembolso correspondiente al 5,27% del Compromiso de Inversión considerándolo como otras aportaciones de socios por importe de 206.010 euros.
- Con fecha 22 de enero de 2025, la Sociedad ha adquirido a Inbest Real Estate Management Partner, S.A. un total de 273 participaciones de Inbest GPF MM50, S.L., por un importe de 819 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 1.365.000 euros mediante aportaciones dinerarias, correspondiente a 250 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 273 participaciones por un importe de 273 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 273 participaciones por un importe de 273 euros.

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

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

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 5.468 participaciones de Inbest GPF Sevilla, S.L. por un importe de 87.433 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 3.650 participaciones de Inbest GPF Córdoba, S.L. por un importe de 45.570 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 14 participaciones de Inbest GPF V21 Retail, S.L. por un importe de 66.141 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 14 participaciones de Inbest GPF Aranjuez, S.L. por un importe de 42.009 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 14 participaciones de Inbest GPF PC2, S.L. por un importe de 109.663 euros.

2024	Euros			31.12.2024
	31.12.2023	Aportaciones dinerarias/Altas	Bajas	
Instrumentos de patrimonio				
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.603.000	145.557	-	1.748.557
Inbest GPF Córdoba, S.L.	835.125	76.197	-	911.322
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	1.481.612	119.598	-	1.601.210
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	1.181.080	107.246	-	1.288.326
Wellness Resorts Socimi, S.A.	-	892.880	-	892.880
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	750.150	68.132	-	818.282
V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.)	442.750	2.041.400	(2.484.150)	-
Inbest GPF PC2 S.L.	1.958.267	180.161	-	2.138.428
Total	8.251.984	3.631.172	(2.484.150)	9.399.005

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

a) Altas y/o aportaciones dinerarias:

- Con fecha 24 de julio de 2024 los accionistas de Wellness Resorts SOCIMI, S.A. aprobaron una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 3.906.250 euros en su totalidad, de los cuales, la Sociedad asumió 732.010 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2024 y en relación con el Compromiso de Inversión suscrito por la Sociedad y Wellness Resorts SOCIMI, S.A., la Sociedad se efectuó un desembolso correspondiente al 3,77% del Compromiso de Inversión considerándolo como aportación de capital por importe de 147.151 euros.
- Adicionalmente, en Wellness Resorts SOCIMI, S.A. se registraron 13.719 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.) aprobó por unanimidad la realización de aportaciones de socios en proporción al capital social de la Sociedad, de las cuales la Sociedad asumió 1.832.000 euros.

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

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

- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 23 participaciones de V22 Capital Partners, S.L. (anteriormente, Inbest GPF Multi Asset Class Prime Assets VI, S.L.) por un importe de 209.400 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 9.103 participaciones de Inbest GPF Sevilla, S.L. por un importe de 145.557 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 6.103 participaciones de Inbest GPF Córdoba, S.L. por un importe de 76.197 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 18 participaciones de Inbest GPF V21 Residencial, S.L. por un importe de 119.598 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 23 participaciones de Inbest GPF V21 Retail, S.L. por un importe de 107.246 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 23 participaciones de Inbest GPF Aranjuez, S.L. por un importe de 68.132 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquirió a Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. un total de 23 participaciones de Inbest GPF PC2, S.L. por un importe de 180.161 euros mediante escritura firmada ante el Notario de Madrid D. Manuel González-Meneses con el número 2.196.

b) Bajas:

- El 30 de diciembre de 2024 se 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 2.968.658 euros, generándose un resultado en la venta de 484.508 euros (Nota 12 e).

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

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

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)		1.727.099
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(1.208.432)	(2.179.638)	12.997.000	(343.825)	(694.623)		1.468.035
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	3.000	-	(2.835.478)	(4.633.193)	39.997.000	(1.428.312)	(2.191.484)		3.212.590
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	3.000	-	(1.452.664)	(2.139.495)	18.997.000	(1.307.027)	(1.503.120)		1.638.433
Wellness Resorts Socimi, S.A.	5.718.208	5.344.526	-	(404.022)	9.433.724	(75.634)	(95.325)	(60.000) (*)	1.216.610
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	3.000	-	(1.431.959)	(927.541)	8.999.000	(619.084)	(615.621)		776.273
Inbest GPF PC2 S.L.	3.000	-	(1.526.025)	(7.666.906)	22.700.000	(1.282.346)	(1.368.355)		2.201.501
Inbest GPF MM50, S.L.	3.000	-	(1.800.452)	(6.309)	32.046.000	(1.873.686)	(2.085.070)		2.916.459
Inbest GPF MACP Assets IX, S.A.	3.000	-	(551)	-	-	-	-		273
Inbest GPF Assets VIII, S.L.	3.000	-	(750)	-	-	(4.121)	(4.131)		273
									15.157.546

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)	-	1.748.557
Inbest GPF Córdoba, S.L.	803.000	3.200.000	(1.153.389)	(1.375.713)	6.022.500	(639.595)	(803.925)	-	911.322
Inbest GPFV21 Residencial, S.L.	3.000	-	(2.575.897)	(1.837.234)	19.930.000	(2.068.165)	(2.795.960)	-	1.601.210
Inbest GPFV21 Retail, S.L.	3.000	-	(1.397.622)	(1.207.567)	14.170.000	(623.258)	(931.928)	-	1.288.326
Wellness Resorts Socimi, S.A.	5.718.208	5.344.527	-	(177.011)	3.933.724	(156.913)	(227.011)	(60.000) (*)	892.880
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	3.000	-	(1.211.787)	(119.582)	8.999.000	(802.615)	(807.959)	-	818.282
Inbest GPF PC2 S.L.	3.000	-	(1.305.853)	(6.419.083)	20.699.200	(1.096.266)	(1.247.823)	-	2.138.428
									9.399.005

(*) corresponde a acciones y participaciones en patrimonio de Wellness Resorts Socimi, S.A.

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

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

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

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 existe deterioro en el valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

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

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

2025	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
	Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,64%	-	8,64%	-
	Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,64%	-	8,64%	-
	Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,03%	-	8,03%	-
	Inbest GPF V21 Retail, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,62%	-	8,62%	-
	Wellness Resorts Socimi, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	5,94%	-	5,94%	-
	Inbest GPF Aranjuez, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,62%	-	8,62%	-
	Inbest GPF PC2 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,63%	-	8,63%	-
	Inbest GPF MM50 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,10%	-	9,10%	-
	Inbest GPF ASSETS VIII S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,10%	-	9,10%	-
	Inbest GPF MACP ASSETS IX S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,10%	-	9,10%	-

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha incorporado participaciones en Inbest GPF MM50, S.L., Inbest GPF MACP Assets IX, S.A. 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 propietaria del inmueble situado en C/ María de Molina, 50 (Madrid).

2024	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
	Inbest GPF Sevilla, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,09%	-	9,09%	-
	Inbest GPF Córdoba, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,09%	-	9,09%	-
	Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	8,03%	-	8,03%	-
	Inbest GPF V21 Retail, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,09%	-	9,09%	-
	Wellness Resorts Socimi, S.A.	Madrid	S.A.	Actividad inmobiliaria	5,89%	-	5,89%	-
	Inbest GPF Aranjuez, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,10%	-	9,10%	-
	Inbest GPF PC2 S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	9,10%	-	9,10%	-

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

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

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.

8. 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	1.298.302	3.216.198
Total	1.298.302	3.216.198

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

9. Capital social y prima de emisión

a) Capital

Al inicio del ejercicio 2024 el capital social de la Sociedad ascendía a 16.000.000 euros. Los principales movimientos del ejercicio 2024 fueron los siguientes:

Con fecha 1 de abril de 2024, el entonces Accionista Único acordó ampliar el capital social de la Sociedad por importe de 3.810.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 3.810.000 acciones ordinarias nominativas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 24 de abril de 2024.

Con fecha 26 de noviembre de 2024, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por importe de 2.494.000 mediante la compensación de créditos. Se emitieron 2.494.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 20 de enero de 2025 (nota 16 b).

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad ascendía a 22.304.000 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 por importe de 15.166.720 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 dicha operación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 7.137.280 euros, representado por 22.304.000 acciones ordinarias nominativas de 0,32 euros de valor nominal cada una.

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

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

b) Prima de Emisión

Esta reserva es de libre disposición.

Con fecha 6 de mayo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha acordado reducir el capital social por importe de 15.166.720 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 24.875 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 200.000 euros.

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	7.137.280	22.304.000
Prima de emisión	14.941.845	-
Total	22.079.125	22.304.000

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:

Entidad	31.12.2025		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
ALADINO H1 ESPAÑA, S.L.U.	99,7%	-	99,7%
Otros	0,3%	-	0,3%
Total	100%		100%

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 0,98 euros por acción (1 euro por acción a 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:

Entidad	31.12.2024		
	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
ALADINO H1 ESPAÑA, S.L.U.	99,7%	-	99,7%
Otros	0,3%	-	0,03%
Total	100%		100%

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

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

10. Reservas

	Euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Otras reservas:		
- Reserva Legal	47.946	-
- Reservas voluntarias	(202.848)	(45.017)
	(154.902)	(45.017)

La Sociedad ha registrado en otras reservas los gastos de 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, se ha dotado una reserva legal de 47.946 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

11. 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	(1.469)
	(1.469)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.469)
	(1.469)

La distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2024 ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas el 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.

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

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

12. Ingresos y gastos

a) Importe Neto de la cifra de negocios:

	Euros	
	2025	2024
- Ingresos por arrendamiento (Nota 5)	89.113	84.581
- Ingresos por intereses (Nota 16 a)	117.704	89.524
Total	206.817	174.105

b) Otros ingresos de explotación:

	Euros	
	2025	2024
- Otros ingresos de gestión corriente (Nota 16 a)	17.448	17.448
Total	17.448	17.448

c) Gastos de personal

	Euros	
	2025	2024
- Sueldos, salarios y asimilados	(43.400)	(33.176)
- Cargas sociales	(13.914)	(10.274)
Total	(57.314)	(43.450)

d) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2025	2024
- Servicios exteriores	(172.750)	(181.476)
- Tributos	(2.692)	-
Total	(175.442)	(181.476)

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

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

e) Resultado financiero:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos financieros		
-De terceros	26.384	42.089
Gastos financieros		
- Por deudas con otras partes vinculadas (Nota 16 a)	(11.958)	(25.553)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		
- Resultados por enajenaciones (Nota 7)	-	484.508
Total	14.426	501.044

13. 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	-	(1.469)	(1.469)	-	-	-	(1.469)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(157.832)	(157.832)	(157.832)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	-	-	-	-	(159.301)
Cuota íntegra 0 %	-	-	-	-	-	-	-
Total a pagar	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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%	484.508	-	484.508	-	-	-	484.508
Saldo ingresos y gastos con tributación al 0%	1.010	-	1.010	-	-	-	1.010
Total saldo ingresos y gastos antes de impuestos	485.518	-	485.518	-	-	-	485.518
Impuesto sobre sociedades	-	(6.056)	(6.056)	-	-	-	(6.056)
Total saldo ingresos y gastos			479.462	-	-	-	479.462
Diferencias permanentes tributación al 25%	-	(462.283)	(460.283)	-	-	-	(462.283)
Base imponible (resultado fiscal) con tributación al 25%	484.508	(462.283)	24.225	-	-	-	24.225
Diferencias permanentes tributación al 0%	-	-	-	-	(39.240)	(39.240)	(39.240)
Base imponible (resultado fiscal) con tributación al 0%	1.010	-	1.010	-	(39.240)	(39.240)	(38.230)

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	(1.469)	485.518
Carga impositiva teórica (0%)	-	-
Carga impositiva teórica (25%)	-	6.056
Gastos no deducibles	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	6.056

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

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

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

	2025	2024
Impuesto corriente	-	6.056
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre Sociedades a pagar	-	6.056

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 corresponde con la transmisión de las participaciones de 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 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 a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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	2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, retenciones percepciones	31.303	15.787
Hacienda Pública, deudora por IVA	75.852	45.625
	107.155	61.412
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(5.920)	(8.406)
Pasivo por impuesto corriente	-	(6.056)
	(5.920)	(14.462)

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

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

14. 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.

15. 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 ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos al Consejo 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. 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.

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

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

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto él como las personas a él vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

16. 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 12 a)		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.973	1.950
Inbest GPF Córdoba, S.L.	15.195	28.189
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	10.951	21.547
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	67.217	34.775
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	-	1.655
Inbest GPF PC2 S.L.	2.009	488
Inbest GPF MM50 S.L.	20.359	-
Total	117.704	88.604
Otros ingresos de explotación (Nota 12 b)		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	2.908	2.908
Inbest GPF Córdoba, S.L.	2.908	2.908
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	2.908	2.908
Inbest GPF Retail, S.L.	2.908	2.908
Inbest GPF PC2, S.L.	2.908	2.908
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	2.908	2.908
Total	17.448	17.448
Gastos financieros (Nota 12 e)		
Préstamos con accionistas	(11.958)	(25.553)
Total	(11.958)	(25.553)

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

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

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

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)	80.955	97.250
Inbest GPF Aranjuez, S.L. (3)	-	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (4 y 5)	1.625.636	3.700.000
Inbest GPF V21 Retail, S.L. (6 y 7)	255.822	652.250
Inbest GPF Córdoba, S.L. (8 y 9)	458.837	796.730
Inbest GPF PC2 S.L. (10)	553.776	70.000
Inbest GPF MM50 S.L. (11)	9.100	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6)	2.984.126	5.316.230
Inversiones y Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Inbest GPF Sevilla, S.L. (1 y 2)	134	1.588
Inbest GPF Aranjuez, S.L. (3)	1.433	1.433
Inbest GPF V21 Residencial, S.L. (4 y 5)	82.703	28.257
Inbest GPF V21 Retail, S.L. (6 y 7)	26.323	17.453
Inbest GPF Córdoba, S.L. (8 y 9)	35.270	22.962
Inbest GPF PC2 S.L. (10)	2.019	392
Inbest GPF MM50 S.L. (11)	16.491	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 6)	164.373	72.085
Clientes, empresas del grupo y asociadas		
Inbest GPF Sevilla, S.L.	880	-
Inbest GPF Córdoba, S.L.	880	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	880	-
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	880	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	879	-
Inbest GPF PC2, S.L.	879	-
Total clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	5.278	-

- (1) El 28 de julio de 2022 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asser Class Prime I, SOCIMI S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A, formalizaron con Inbest GPF Sevilla, S.L., un préstamo por importe de hasta 13.470.000 euros y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El 26 de julio de 2023 se firma una adenda al contrato de préstamo donde se incorporan a dicho préstamos las sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

Durante el ejercicio 2025, las disposiciones realizadas fueron íntegramente canceladas, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto es de 0 euros (97.250 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, los intereses devengados a lo largo del ejercicio fueron totalmente liquidados, ascendiendo los intereses pendientes de cobro a 0 euros a 31 de diciembre de 2025 (1.588 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

- (2) El 3 de julio de 2023 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. 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 80.955 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 134 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).
- (3) El 1 de octubre de 2023 la Sociedad formalizó con Inbest GPF Aranjuez, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 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 1.433 euros (1.433 euros a 31 de diciembre de 2024).
- (4) El 27 de abril de 2023 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asser Class Prime I, SOCIMI S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. 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 y con vencimiento el 26 de julio de 2026. El 1 de diciembre de 2023 se firma una adenda al contrato de préstamo donde se incorporan a dicho préstamos las sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

Durante el ejercicio 2025, las disposiciones realizadas fueron íntegramente canceladas, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto es de 0 euros (3.700.000 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, los intereses devengados a lo largo del ejercicio fueron totalmente liquidados, ascendiendo los intereses pendientes de cobro a 0 euros a 31 de diciembre de 2025 (28.257 euros a 31 de diciembre de 2024).

- (5) El 3 de julio de 2023 la Sociedad formalizó 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. 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 1.625.636 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 82.703 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).
- (6) El 27 de abril de 2023 se firmó un contrato de préstamo con las Sociedades Inbest GPF Multi Asser Class Prime I, SOCIMI S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. 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 1 de diciembre de 2023 se firmó una adenda al contrato de préstamo donde se incorporan a dicho préstamos las sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

Durante el ejercicio 2025, las disposiciones realizadas fueron íntegramente canceladas, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto es de 0 euros (652.250 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, los intereses devengados a lo largo del ejercicio fueron totalmente liquidados, ascendiendo los intereses pendientes de cobro a 0 euros a 31 de diciembre de 2025 (17.453 euros a 31 de diciembre de 2024).

- (7) El 3 de julio de 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. 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 255.822 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 26.323 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).
- (8) El 28 de julio de 2022 la Sociedad junto con las Sociedades Inbest GPF Multi Asser Class Prime I, SOCIMI S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II SOCIMI, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime V SOCIMI, S.A., formalizaron con Inbest GPF Córdoba, S.L., un préstamo por importe de hasta 7.210.000 euros y con vencimiento el 26 de

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

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

julio de 2026. El 26 de julio de 2023 se firma una adenda al contrato de préstamo donde se incorporan a dicho préstamo las sociedades Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI SOCIMI, S.A.; Inbest GPF Multi Asset Class Prime VII SOCIMI, S.A. e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VIII SOCIMI, S.A. El préstamo devenga intereses a un tipo del 2% anual.

Durante el ejercicio 2025, las disposiciones realizadas fueron íntegramente canceladas, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el saldo dispuesto es de 0 euros (796.730 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, los intereses devengados a lo largo del ejercicio fueron totalmente liquidados, ascendiendo los intereses pendientes de cobro a 0 euros a 31 de diciembre de 2025 (22.962 euros a 31 de diciembre de 2024).

- (9) El 3 de julio 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. 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 458.837 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 35.270 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).
- (10) El 1 de julio de 2024 la Sociedad formalizó con Inbest GPF PC2, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación con dicho crédito asciende a 553.776 euros (70.000 euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio es de 2.019 euros (392 euros a 31 de diciembre de 2024).
- (11) El 13 de marzo de 2025 la Sociedad formalizó con Inbest GPF MM50, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 5.000.000 euros y con vencimiento el 1 de agosto de 2030. El crédito devenga intereses a un tipo del 2% anual. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 9.100 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 16.491 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

	Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudas a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Accionistas (1)	2.494.000	-
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 5)	2.494.000	-

- (1) Durante el ejercicio 2024 se firmó un contrato de préstamo con el accionista Aladino H1 España S.L. por importe de 2.494.000 euros. Con fecha 26 de noviembre de 2024 se capitalizó el citado préstamo en su totalidad. El capital vivo de este préstamo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 0 euros. Durante el ejercicio 2025 se ha firmado un nuevo contrato del préstamo por importe de 2.494.000 euros totalmente desembolsados (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

El contrato devenga un interés anual del 5%, siendo la fecha de vencimiento el 31 de julio de 2026. El principal del Préstamo deberá ser amortizado totalmente en la fecha de vencimiento o con anterioridad a la misma y de forma total o parcial cuando se produzca un capital call al único inversor.

A 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados y no pagados por este préstamo ascienden a 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

17. 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 47.946 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 un dividendo con cargo al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe de 431.516 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 200.000 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 431.516 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 200.000 euros.

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

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

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

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

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
José Ortega y Gasset, 34 (Madrid)	3 de abril de 2024

(*) Ver nota 5 para más información

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

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

Sociedad participada	Valor participación (euros)	Fecha de adquisición
Inbest GPF Sevilla, S.L.	1.727.099	28 de julio de 2022
Inbest GPF Córdoba, S.L.	1.468.035	28 de julio de 2022
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	1.638.433	27 de abril de 2023
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	3.212.590	27 de abril de 2023
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	776.273	20 de octubre de 2023
Wellness Resorts SOCIMI, S.A.	1.216.610	4 de agosto de 2023
Inbest GPF PC2, S.L.	2.201.501	11 de diciembre de 2023
TOTAL	12.240.541	

Inmueble (*)	Fecha de adquisición (*)
José Ortega y Gasset, 34 (Madrid)	3 de abril de 2024

(*) Ver nota 5 para más información

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

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

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

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

18. Información sobre personal

El número medio de personas empleadas por la Sociedad en el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	<u>A 31 de diciembre de 2025</u>
Administrativos	<u>1</u>
Total	<u>1</u>

La Sociedad no tiene personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

A 31 de diciembre de 2025 el número de personas empleadas, consejeros y altos directivos de la Sociedad, distribuidos por hombres y mujeres ha sido el siguiente:

	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Administrativos	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

19. Información sobre medio ambiente

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

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

20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 por los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 7.480 euros (6.700 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio 2025 por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación han ascendido a 3.500 euros. (3.460 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

21. Hechos posteriores al cierre

El 27 de enero de 2026 se ha cobrado la cuenta a cobrar con V22 Capital Partners, S.L. (Nota 6).

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII SOCIMI, S.A.U.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 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 VIII SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros destacables.

Situación de la Sociedad

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2023, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria.

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

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

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

Evolución del negocio

A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el importe de "Importe Neto de la cifra de Negocios" y "Otros ingresos de explotación" de la Sociedad es de 206.817 euros y 17.448 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha incurrido en "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" por importe de 57.314 y 175.442 euros, respectivamente.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 15.895 euros.

El resultado financiero presenta un resultado positivo de 14.426 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 1.469 euros.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII SOCIMI, S.A.U.

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

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad concentra su inversión tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Nombre Sociedad	Porcentaje Participación	Participación (Euros)	Cifra de Negocios (Euros)
Inbest GPF Sevilla, S.L.	8,64%	1.727.099	2.253.587
Inbest GPF Córdoba, S.L.	8,64%	1.468.035	854.090
Inbest GPF V21 Retail, S.L.	8,62%	1.638.433	-
Inbest GPF V21 Residencial, S.L.	8,03%	3.212.590	-
Inbest GPF Aranjuez, S.L.	8,62%	776.273	-
Wellness Resorts SOCIMI, S.A.	5,94%	1.216.610	-
Inbest GPF PC2, S.L.	8,63%	2.201.501	-
Inbest GPF MM50, S.L.	9,10%	2.916.459	-
Inbest GPF MACP Assets IX, S.L.	9,10%	273	-
Inbest GPF Assets VIII, S.L.	9,10%	273	-

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 cuenta con una empleada.

Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital

La Sociedad, en el ejercicio 2025, ha obtenido liquidez a través de los préstamos concedidos a sus participadas y de los intereses devengados de estos. Adicionalmente la Sociedad ha obtenido liquidez de las rentas generadas por el activo inmobiliario y por la disposición del préstamo de socios.

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 y de las rentas obtenidas por el activo arrendado.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII SOCIMI, S.A.U.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 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 6.3 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 terminado el 31 de diciembre de 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 6).

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII 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, Don Enrique Rodríguez González-Carvajal, como Secretario del Consejo de Administración de INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME VIII 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 emitido su consentimiento en la reunión del Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2026.

Los miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

- Miguel Garcia Garde (Presidente)
- Javier Basagoiti Miranda, (consejero)
- Bruno Casas Cardenal (consejero)

Los miembros del Consejo de Administración no han tenido la oportunidad de firmar físicamente las cuentas anuales dada su celebración por escrito y sin sesión y, por ello, confirmo y certifico la conformidad unánime de todos los consejeros con las cuentas anuales.

Las cuentas anuales constan de 49 páginas numeradas de la 1 a la 49.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 30 de marzo de 2026.

ANA GRANADO LAPUENTE
Secretaria no Consejera

Información sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Sociedad

En el presente documento se recoge la información requerida por la Circular 3/2023, de 4 de julio de BME Scaleup, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta INBEST GPF Multi Asset Class Prime VIII Socimi, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2025, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido modificaciones significativas desde su incorporación al Mercado, si bien se ha seguido el proceso de mejora continua, considerando los Administradores y la Dirección de la Sociedad que éstos son apropiados.

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

La Sociedad mantiene un Contrato de Gestión con Inbest GPF Real Estate Management Partners, S.L. (en adelante, la “Gestora”), en virtud del cual la gestora prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la dirección y administración de la Sociedad y sus Inversiones.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través de la Gestora.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL MERCADO

Tal y como está previsto en el Manual del Sistema de Control Interno para la elaboración de la información, el Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno para la elaboración de la información que establece el mercado, así como de su implantación y supervisión.

Dicho Consejo de Administración está configurado por tres (3) miembros, un secretario y un vicesecretario del Consejo:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Naturaleza
Miguel Garde García	n/a	Presidente	Consejero ejecutivo
Ana Granado Lapuente (*)	n/a	Secretario	Secretario no consejero
Adolfo Naverrete (**)	n/a	Vicesecretario	Vicesecretario no consejero
Javier Basgoiti Miranda (*)	n/a	Vocal	Consejero
Bruno Casas Cardenal	n/a	Vocal	Consejero

(*) *Socio de la Gestora.*

(**) *nombramiento formalizado en 2026*

El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores. Para ello, tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría interna

Con el fin de obtener una seguridad razonable de la eficacia del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de supervisión anual. En dicha revisión es fundamental el entendimiento de los riesgos que afectan al proceso de elaboración de la información financiera y de aquellos procedimientos de control que se hayan definido para mitigarlos.

El Departamento de Administración y el Departamento Financiero de la Sociedad Gestora, con la colaboración de un asesor externo, son los encargados de la llevanza de la contabilidad y del mantenimiento de los libros legales. A su vez, es el encargado de elaborar la información financiera a reportar al mercado.

La supervisión del Sistema de Control Interno de la Información que establece el mercado requiere la revisión de su diseño, implantación y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles debe centrarse en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

2.2 HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE

Para la implantación del sistema de control interno, y con la finalidad de asegurar el entorno de control, la Sociedad cuenta con las siguientes herramientas:

- 2.2.1 *Manual del Sistema de Control Interno de la Información:* mecanismo para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

2.2.2 *Manual de Sistema de Prevención de Riesgos Penales:* se ha implantado un Modelo de Prevención de Delitos de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 1/2015, de reforma de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal mediante la que se podría eximir a la persona jurídica que haya implantado un modelo de organización y gestión que incluya medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos. Dicho Modelo ha sido implantado en la Sociedad Gestora, con la que se mantiene un contrato de gestión, en la que recaen las actividades de control por lo que es de aplicación a su vez para la Sociedad.

2.2.3 *Código Ético y de Conducta:* la Sociedad se rige en todo momento por lo recogido en su Código Ético y de Conducta, en el que se establecen los principios y normas básicas que deben cumplir todo el personal de la compañía, así como el de las empresas proveedoras de la Sociedad, lo que incluye entidades de servicios profesionales colaboradoras, tales como auditores, consultores o asesores.

2.2.4 *Canal de denuncias:* canal común para la recepción, retención y tratamiento de las denuncias sobre irregularidades o incumplimientos de la normativa. Dicho canal se encuentra disponible en la siguiente dirección de correo electrónico: denuncias@inbestrealestate.com.

2.3 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

En cuanto al proceso de identificación y evaluación de riesgos de la Sociedad, se ha aplicado la metodología establecida por el marco de referencia internacional (COSO), a través del cual se ha llevado a cabo la determinación del alcance a nivel de las cuentas contables y procesos (en base a la evaluación de factores de riesgos cuantitativos y cualitativos sobre la información financiera).

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de la Sociedad; tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la misma.

La evaluación de riesgos realizada permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Una vez consideradas estas pautas, se han definido los siguientes procesos como relevantes para su desarrollo:

1. Ingresos
2. Inversiones Inmobiliarias
3. Tesorería
4. Cierre contable y reporting (interno y externo)

Estos procesos considerados relevantes han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de Riesgos y Controles: en la que se identifican la totalidad de los riesgos significativos y controles atribuidos al proceso, siendo éstos utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Flujogramas y Narrativas de los procesos: de modo que se identifiquen la naturaleza de las transacciones y de las operaciones y se refleje un entendimiento total del proceso.

Asimismo, el Manual del Sistema de Control Interno ha previsto la realización de evaluaciones periódicas del alcance, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen dar en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria, a tenor de cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre Información a Suministrar por Empresas Incorporadas a Negociación en el Segmento BME Scaleup de BME MTF Equity establecen la siguiente información periódica a reportar por parte de la Sociedad:

- Información privilegiada
- Otra información relevante
 - Información periódica
 - Información Semestral
 - Información Anual
 - Participaciones significativas
 - Pactos Parasociales
 - Información acerca de operaciones societarias

Dada la importancia de esta información a suministrar a BME Scaleup, la Sociedad ha evaluado los principales riesgos de este proceso y ha identificado las actividades de control que se realizan en la compañía para poder suministrar dicha información periódica en los plazos establecidos y con un nivel de revisión apropiado. Adicionalmente, se han establecido los niveles de aprobación y autorización que debe superar toda la información que se suministre al mercado, que serían los siguientes:

- El Departamento de Administración de la sociedad Gestora centraliza la elaboración de la información periódica sometida a revisión, realizando evaluaciones periódicas de su alcance. Cabe destacar que la Sociedad, dispone actualmente de un empleado, con categoría de administrativo desde el 8 de abril del 2024. El Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información y determina la persona o responsable de su comunicación, así como la forma en la que se producirá la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.).
- El portavoz autorizado es el encargado de hacer la comunicación de la información en la forma que haya sido acordada.

3.1 DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

Tal y como se ha explicado en el punto 2.3 “Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos” se ha realizado procedimientos sobre los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera, para cada uno de los cuales se ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles, así como un flujograma con su correspondiente narrativa del proceso, tal y como establecen las mejores prácticas en materia de Sistemas de Control Interno para la elaboración de Información.

En este sentido, la estructura de la matriz de riesgos y controles incluye la siguiente información:

- Denominación del proceso y el correspondiente subproceso.
- Descripción del riesgo, como el posible evento o acción que pudiera afectar a la capacidad empresarial para cumplir los objetivos de la información financiera y/o implementar estrategias con éxito.
- Descripción del control asociado al evento de riesgo, como la definición de las actividades de control incluidas en las políticas, procedimientos y prácticas aplicadas por la Sociedad a fin de asegurar que se cumplan los objetivos de control y el riesgo sea mitigado.
- Evidencia de la ejecución del control, como la documentación mantenida por el responsable del control (personal de la empresa) para que todo el modelo puede ser supervisado y auditado de manera periódica.
- Tipo de control, identificando si el control es preventivo o detectivo y manual o automático, considerando si el mecanismo de control es realizado de forma automática a través de herramientas informáticas.
- Responsables de los controles para cada actividad de control.
- Frecuencia, según la periodicidad de ejecución del mismo.

3.2 SISTEMAS DE INFORMACIÓN

La Sociedad cuenta con herramientas de información y mecanismos de control que permiten la elaboración periódica de información financiera, asegurando su integridad y corrección, de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo.

A su vez, los equipos de la Sociedad disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas, adoptando las medidas de seguridad oportunas con el objetivo de evitar accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Con el fin de obtener seguridad del adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno de la Información se han definido una serie de procedimientos y actividades de control para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera, así como de otra documentación no financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información establecida por el mercado requiere la revisión de su diseño y eficacia operativa durante el periodo objeto de análisis. El análisis de la eficacia operativa de los controles se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Con el fin de validar el Modelo y los controles del Sistema de Control Interno se realiza un proceso de revisión anual, a través de recursos propios.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información requerida por el mercado están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el periodo, es decir que:

- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC).
- Existe una adecuada segregación de funciones en el proceso y los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados.
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis.
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de estos son completos y precisos.
- Las evidencias del control se adecuan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

En este contexto, la actividad de supervisión consiste en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el Asesor Registrado y los auditores externos para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, así como que el Sistema de Control Interno de la Información es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del ejercicio.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno de la Información establecida por el mercado por parte del Consejo de Administración incluye las siguientes tareas:

- Validar el Modelo del Sistema de Control Interno y las actualizaciones (definición de alcance o de la documentación de los procesos significativos, etc.)
- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones de la revisión anual del Sistema de Control Interno
- Incluir en el plan de revisión del Sistema de Control Interno la supervisión de todos los procesos dentro del alcance del Sistema
- Evaluar y comunicar los resultados obtenidos del proceso de supervisión del Sistema de Control Interno a las áreas afectadas

Una vez realizada la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos. Existen tres tipos de conclusiones a las que se podrá llegar como consecuencia de los procesos de Evaluación y de Supervisión:

- Efectivo: esta conclusión implica que el control mitiga el riesgo y se ha comprobado que el mismo funciona tal y como se encuentra descrito. Además, debe haber evidencia suficiente de la ejecución del control como para poder comprobarlo con posterioridad. En el caso de darse una incidencia que haga necesario el cambio de la descripción del control, el mismo se considera igualmente efectivo en tanto que el objetivo de control se cumpla y los riesgos hayan sido mitigados.
- Inefectivo: esta conclusión implica que el control no opera tal y como está descrito, no cubre o mitiga el riesgo o que no ha operado en algún momento o lo hecho de forma inadecuada durante el período analizado. Por lo tanto, el control con esta conclusión debe ser remediado y revisado nuevamente con posterioridad.
- No aplica: cuando no se han producido eventos a lo largo del ejercicio que requiriesen la ejecución del control (por ejemplo, un control sobre gastos extraordinarios en un ejercicio en que no se haya producido ningún gasto de estas características).

Las incidencias y deficiencias se deben comunicar de manera periódica, con los reportes de situación habituales. Sin embargo, las deficiencias significativas y debilidades materiales deben ser comunicadas en el momento de ser identificadas, con el objetivo de elaborar el correspondiente plan de remediación.

5. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

N/A