

# **INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**Calle Serrano, 57  
28006 Madrid**

Madrid, 29 de octubre de 2020

Inbest Prime II Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest II", 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 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

## **Información Privilegiada**

- Actualización de previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad del ejercicio 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Javier Basagoiti Miranda  
Presidente del Consejo de Administración

# **INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**Calle Serrano, 57  
28006 Madrid**

## **Previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020**

La Sociedad publicó en julio de 2019, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, el "DIIM"). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2019 y 2020. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 7 de junio de 2019.

El grado de cumplimiento del ejercicio 2019 fue publicado por la Sociedad el 5 de mayo de 2020, junto con la información financiera anual de dicho ejercicio.

La dirección de la Sociedad consideró que las previsiones del ejercicio 2020 incluidas en el DIIM de julio 2019 podrían sufrir modificaciones significativas debido a las circunstancias extraordinarias derivadas de la crisis sanitaria del Covid-19 y, consecuentemente, por las medidas temporales extraordinarias adoptadas por el Gobierno desde la declaración del estado de alarma.

Los administradores de la Sociedad han actualizado para el ejercicio 2020 las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias, actualizadas por las desviaciones que pudieran concurrir como consecuencia de los efectos de dicha pandemia.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 29 de octubre de 2020 ha aprobado las siguientes estimaciones por unanimidad, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas estimaciones han sido incluidas en la presente Información Privilegiada como información para posibles inversores, comprometiéndose la Sociedad a informar al mercado en el caso de que las principales variables de dichas previsiones presenten como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o superior al 10%.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan la previsión actualizada de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020, comparada con la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, incluida en el DIIM de julio 2019.

### **Previsiones para INBEST II**

## INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57  
28006 Madrid

Cifras en euros	DIIM 2020	Previsión 2020
Ingresos de explotación	89.767	48.000
Otros gastos de explotación	(175.500)	(119.838)
Amortización	(480)	(216)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(86.213)</b>	<b>(72.054)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(552.625)</b>	<b>19.546</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(638.838)</b>	<b>(52.509)</b>

Los ingresos proceden exclusivamente de los contratos de asesoramiento inmobiliario suscritos con los dos vehículos de inversión donde INBEST II participa: Inbest Prime Assets, S.L. (Assets I) e Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II). Las variaciones principales con las previsiones presentadas en el DIIM del 9 de julio de 2019 se deben a las desviaciones de los resultados presentados por los vehículos de inversión.

El apartado “Resultado financiero” recogía la financiación mediante préstamos con sus accionistas que finalmente han sido capitalizados, motivo por el cual el coste financiero ha sido menor del inicialmente previsto.

Para elaborar esta previsión, la Sociedad parte de los beneficios derivados de los vehículos de inversión. Para ello, ha tenido en cuenta los activos inmobiliarios propiedad de Assets I y Assets II.

### Previsiones para Assets I

Cifras en euros	DIIM 2020	Previsión 2020
Ingresos de explotación	7.823.456	6.610.614
Otros gastos de explotación	(2.879.492)	(3.470.695)
Amortización	(1.019.440)	(784.107)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.924.524</b>	<b>2.355.811</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(2.078.237)</b>	<b>(1.803.409)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.846.287</b>	<b>552.402</b>

- Los ingresos de la Sociedad proceden de los contratos de arrendamiento que Assets I tiene formalizados. Las principales variaciones de las previsiones del ejercicio 2020

## **INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.**

**Calle Serrano, 57  
28006 Madrid**

comparado con las estimadas en el DIIM de 9 de julio de 2019 se deben principalmente a los cambios producidos en los siguientes activos como consecuencia de la pandemia:

- Triana, 33: a pesar de la paralización de los plazos administrativos durante el estado de alarma, se ha avanzado con la tramitación urbanística, habiéndose obtenido el informe técnico favorable, y a fecha de este documento la licencia de obra. Asimismo, próximamente van a iniciar las obras de demolición y se ha avanzado con los proyectos de ejecución. Por otro lado, se están manteniendo conversaciones con inquilinos de primer nivel para su potencial arrendamiento. Si bien, la paralización de los plazos durante el Estado de Alarma declarado por el Covid 19 no ha permitido la obtención de rentas en el ejercicio 2020 tal y como se contemplaba en el DIIM de 9 de julio de 2019.
  - Gran Vía, 20 (Bilbao): arrendado a El Corte Inglés, al que no se ha aplicado bonificación alguna, encontrándose a fecha actual, al corriente de pago por lo que no se han producido desviaciones en este sentido.
  - Princesa, 41: el contrato de arrendamiento de la calle Princesa con El Corte Inglés tenía una duración de obligado cumplimiento hasta el 30 de septiembre de 2019, fecha a partir de la cual la Sociedad comenzó la realización de las pertinentes obras para poner los locales a disposición de nuevos operadores. En ese sentido, la Sociedad ya ha formalizado sendos contratos de arrendamiento con una entidad financiera (BBVA) devengándose la renta desde el mes de abril de 2020 en cumplimiento de las previsiones; y con un operador de primer nivel que empezará su actividad previsiblemente en el primer trimestre de 2021, una vez terminadas las obras de acondicionamiento del local, frente a la fecha inicial prevista en el DIIM de 9 de julio (abril 2020) como consecuencia de un retraso en el calendario por la declaración del Estado de Alarma.
  - Colón, 1-7 (Valencia): arrendado a El Corte Inglés, a quien la Sociedad ha comunicado su obligación de cumplir con el pago de la renta en virtud del contrato de Sale&leaseback por el que adquirió el activo en febrero de 2019. No obstante, ante la negativa del inquilino a hacer frente al pago de la renta, finalmente se concedió una bonificación del 80% en los meses de abril y mayo y un 29% en el mes de junio.
- El principal incremento con la previsión presentada en el DIIM de 9 de julio de 2019 en el epígrafe “Otros gastos de explotación” corresponde a los gastos por Impuestos sobre Bienes Inmuebles por importe aproximado de 420 miles de euros.
  - La disminución del epígrafe “Amortizaciones” es consecuencia del retraso de la entrada de los operadores, lo que ha supuesto un retraso en la activación de CAPEX y su consecuente amortización

## INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57  
28006 Madrid

### Previsiones para Assets II

Cifras en euros	DIIM 2020	Previsión 2020
Ingresos de explotación	4.257.380	-
Otros gastos de explotación	(4.730.513)	(4.760.087)
Amortización	(1.990.558)	(536.078)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(2.463.691)</b>	<b>(5.296.165)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.341.562)</b>	<b>(2.591.793)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(3.805.253)</b>	<b>(7.887.958)</b>

- Inicialmente estaba previsto empezar a arrendar el activo de Plaza España a partir de julio de 2020. En cumplimiento de las medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno, la Sociedad paralizó transitoriamente las obras produciéndose una desviación en el calendario previsto para la comercialización de los locales. A fecha de este documento se han reanudado las obras y avanzado en negociaciones con operadores de primer nivel para el arrendamiento del activo.
- La disminución del epígrafe “Amortizaciones” prevista es consecuencia del retraso de las obras, lo que ha supuesto un retraso en la activación de CAPEX y su consecuente amortización
- El epígrafe “Resultado financiero” prevé un incremento de los gastos financieros como consecuencia de unas necesidades de endeudamiento superiores a las estimadas inicialmente.