

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA  
EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH**

**DE BME MTF EQUITY (“BME GROWTH”)**



**Julio de 2023**

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo contenido en el Anexo 2 de la “Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “**Circular 2/2020**”), y se ha elaborado con ocasión de la incorporación de las nuevas acciones ordinarias que serán emitidas por “Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.” (“**Inhome**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la Ampliación de Capital..

Los inversores en sociedades cuyas acciones están incorporadas a BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor al que trae consigo la inversión en sociedades cuyas acciones están admitidas a negociación en la Bolsa. La inversión en sociedades cuyas acciones están incorporadas a BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las nuevas acciones que serán emitidas por Inhome.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en el número 74 del Paseo de la Habana, 28036 Madrid, provista de número de identificación fiscal (NIF) A-62585849 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto del aumento de capital que se describe más adelante en este Documento de Ampliación, a los efectos previstos en la “Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “Circular 4/2020”),

### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora. ....	2
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios. ....	4
2.2.	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	4
2.3.	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia. ....	4
2.4.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor. ....	5
2.5.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. ....	6
2.6.	Declaración sobre el capital circulante. ....	7
2.7.	Factores de riesgo.....	7
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>11</b>

3.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. ....	11
3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	13
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	13
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo. ....	18
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth. ....	19
<b>4.</b>	<b>Otras informaciones de interés Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>20</b>
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. ....	20
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora. ....	20
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado. ....	21
ANEXO I	Cuentas Anuales de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022. ....	22
ANEXO II	Informe del Consejo de Administración del Aumento de Capital .....	23

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.**

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado el día 6 de julio de 2022, la Sociedad elaboró el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, “**DIIM**”), publicado el 29 de junio de 2022, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, en adelante “**Circular 1/2020**”.

Con ocasión de las ampliaciones de capital dinerarias llevadas a cabo por la Sociedad en diciembre de 2022 y marzo de 2023, se publicó, en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, el correspondiente documento de ampliación reducido (el “**DAR Junio 2023**”).

En cumplimiento con lo dispuesto en la “Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity” (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), el mencionado DIIM y DAR Junio 2023, pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad ([www.inhomeprime.com](http://www.inhomeprime.com)) y de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, Mutualidad dels Enginyers Mutualitat Previsio Social (debidamente representada por D. Juan Antoni Fernandez García), Franjar, S.L.(debidamente representada por D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) y D. Ignacio Ruíz-Gallardón García de la Rasilla, en nombre y representación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada con fecha de 6 de junio de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A., y como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

### 1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Inhome es una SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Ortega y Gasset 7, 28006 Madrid y con CIF A-05431739. El código LEI es 959800U1Y5JRHPSCC056 y la página web de la Sociedad es la siguiente [www.inhomeprime.com](http://www.inhomeprime.com). Asimismo, la Sociedad no cuenta con ningún nombre comercial.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 29 de abril de 2021 con domicilio social en la calle Ortega y Gasset 7, 28006, Madrid y con un capital inicial de 6.520.000 euros. La constitución de la sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid Dña. Eloísa López-Monís Gallego con número de protocolo 2.505 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de junio de 2021 (tomo 42030, folio 26, sección 8, hoja M-744236, inscripción 1ª).

En fecha de 29 de abril de 2021, la Sociedad, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”) mediante la modificación de sus estatutos sociales como fue elevado a público ante el notario de Madrid Dña. Eloísa López-Monís Gallego con número de protocolo 2.505 el día 29 de abril de 2021.

Asimismo, en fecha de 7 de septiembre de 2021, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI como fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Miguel Ruiz Gallardón García de la Rasilla con número de protocolo 2.505 el día 29 de abril de 2021. Tal solicitud se registró el día 8 de septiembre de 2021 con efectos retroactivos a fecha de 29 de abril de 2021.

Con fecha 22 de abril de 2022 se adoptan los acuerdos orientados a la incorporación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A a BME Growth de BME MTF Equity.

El objeto social de Inhome está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la “Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario”, es el siguiente:

#### *“Artículo 2. Objeto Social*

1. *La Sociedad tiene por objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:*
  - (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
  - (b) *la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y*

*que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*

*(c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI; y*

*(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, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% 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.*

2. *Las actividades que integran el objeto social de la Sociedad podrán desarrollarse total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de participaciones en otras sociedades con objeto social idéntico o análogo.*

*Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en los registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.”*

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de junio de 2023, aprobó, entre otros, un aumento de capital por un importe nominal de € 5.288.000, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 528.800 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de € 10,00 de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de € 0,17 por acción, lo que representa una prima de emisión total de 89.896 €. Es decir, un importe efectivo total de € 5.377.896 (en adelante la “Ampliación de Capital”).

La sociedad va a destinar 3 millones de euros a la compra de 2 viviendas situadas en Madrid, en el barrio de Salamanca. Dichos inmuebles conjuntamente alcanzan los 570 metros cuadrados construidos. El resto del capital 2,3 millones de euros se destinarán a la selección de las mejores oportunidades de inversión del Pipeline de la compañía que actualmente se sitúa en activos por valor de 8 millones de euros.

### **2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Inhome a BME Growth está disponible en la página web de Inhome ([www.inhomeprime.com](http://www.inhomeprime.com)), así como en la de BME Growth ([www.bmegrowth.com](http://www.bmegrowth.com)) donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Inhome.

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

La Sociedad publicó el 5 de abril de 2023 las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2022 junto con el informe de auditoría correspondiente a dichas cuentas anuales emitido por SW Auditores España, S.L.P. (“SW Auditores”), que se adjuntan como Anexo I al DAR.

Las referidas cuentas anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con:



- i. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 así como la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario, a efectos de la formulación de las cuentas anuales individuales. De manera adicional, se contemplan las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- ii. La Ley de SOCIMIs en relación con la información a desglosar en las notas explicativas.
- iii. El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las referidas cuentas anuales fueron auditadas por SW Auditores, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 30 de marzo de 2023, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

**2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.**

A continuación, se detallan las siguientes magnitudes de la cuenta de resultados individual a 30 de junio de 2023 (6 meses) comparado con los datos a 30 de junio del ejercicio anterior (6 meses). La información financiera detallada continuación no ha sido objeto de auditoría y ni de revisión por parte de auditor independiente.

<i>euros</i>	30/06/2022	30/06/2023	Variación (%)
Otros ingresos de explotación	9.960	30.893	210%
Gastos de personal	-2.924	-2.156	-26%
Otros gastos de explotación	-394.904	-372.123	-6%
Amortización	-5.041	-16.831	234%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-392.909</b>	<b>-360.217</b>	<b>-8%</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-392.909</b>	<b>-360.217</b>	<b>-8%</b>
Impuestos	0	0	0%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-392.909</b>	<b>-360.217</b>	<b>-8%</b>

La Sociedad ha alcanzado otros ingresos de explotación de 31 miles de euros en junio de 2023, que compara con los 10 miles euros de ingresos del mismo periodo del año anterior, debido a que gran parte de la cartera ha sido adquirida durante el segundo semestre de 2022 y primer semestre del ejercicio 2023.

Los otros gastos de explotación han ascendido a 372 miles de euros en junio de 2023, de los que € 109,9 miles se corresponden con las comisiones cobradas por la gestora y € 109,9 miles con las comisiones cobradas por el asesor comercial. Esto supone un descenso de 23 miles de euros respecto a los 395 miles de euros registrados en el periodo comparable del ejercicio previo, de los que € 146,9 miles se corresponden con las comisiones cobradas por la gestora y € 146,9 miles con las comisiones cobradas por el asesor comercial. Este descenso se debe principalmente a las menores comisiones cobradas por la gestora y el asesor comercial tanto por la gestión de los activos como por el asesoramiento en la adquisición de los mismos.

En cuanto al resultado de explotación, la Sociedad ha registrado un resultado de -360 miles de euros, que supone una pérdida inferior al registrado durante el ejercicio previo, principalmente debido al incremento de los ingresos por el alquiler.

La Sociedad ha alcanzado un resultado en el periodo de -360 miles de euros, unas pérdidas 8% inferiores respecto al mismo periodo del ejercicio previo, por el incremento de los ingresos y reducción de costes (ver párrafos anteriores).

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en la posición financiera del Emisor.

En relación con la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor, la Sociedad cuenta con financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. La Sociedad cuenta con una línea de crédito otorgada por Bankinter por 4 millones de euros parcialmente dispuesta (€ 3,5 millones) con un plazo de duración de 10 años y a un tipo de interés de Euribor a 3 meses + 0,9%, así como financiación por parte de sus accionistas o de nuevos que se incorporen vía ampliaciones de capital.

## **2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2020 de BME Growth, en relación con los requisitos de incorporación a BME Growth, se señala que las sociedades que en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

La Compañía publicó como IP el pasado 17 de mayo de 2023 una actualización de previsiones que fueran aprobadas por el Consejo de Administración el 13 de abril de 2023. A continuación, se presenta el grado de cumplimiento de esas previsiones en comparación con los datos de 30 de junio de 2023 publicados en el apartado anterior 2.4 del presente DAR (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad).

<i>euros</i>	30/06/2023	2023E	Grado de cumplimiento (%)
Otros ingresos de explotación	30.893	154.200	20%
Gastos de personal	-2.924	-8.640	34%
Otros gastos de explotación	-372.123	-687.907	54%
Amortización	-16.831	-60.216	28%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-360.985</b>	<b>-602.563</b>	<b>60%</b>

Las hipótesis utilizadas en la realización de las proyecciones son:

- Ingresos:  
El alquiler firmado con los arrendatarios tiene la consideración de social, puesto que no es a precio de mercado sino únicamente para cubrir gastos de IBI, basuras, gastos de comunidad, etc. Una vez el piso quede vacío, se analizarán las diferentes alternativas (alquiler o venta) optando por aquella que maximice la rentabilidad del inversor.
  - a. Durante 2023, la cartera de Inhome aumentará en 20 inmuebles.
  - b. La tasa de ocupación de los activos es del 99,74% durante el ejercicio 2023.
  
- Gastos de explotación y otros gastos de explotación:
  - a. Durante 2023, se produce un aumento de la cartera con los correspondientes gastos, aumento de los fees de la gestora, entre otros. Además, se incluye los gastos recurrentes asociados a la cotización en BME Growth.
  
- Gastos financieros:
  - a. Durante 2023, asumen que se contrae deuda (disposición de la línea de crédito con Bankinter que a fecha del presente Documento de Ampliación no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación) para la financiación de las nuevas adquisiciones, por ello existe un aumento de los gastos financieros.

## 2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

## 2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado con fecha de 29 de junio de 2022 ni de los publicados en el DAR Junio 2023 con fecha 28 de junio de 2023, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en

cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM y DAR Junio 2023 de la Sociedad, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados que podrían tener un efecto adverso en los resultados u operativa de la Sociedad:

*Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos*

A la fecha del DAR, todos los activos de Inhome están situados en España, y está previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por variables que afecten específicamente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras circunstancias a escala local, regional y nacional. Por lo tanto, si la economía española o su atractivo como destino de negocios evolucionan negativamente, ello podría tener un impacto material adverso en la demanda, lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Inhome. Estos factores disminuirían los ingresos de Inhome, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera del Inhome, el valor de sus inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea. En consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de la Unión Europea, derivada de tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la operación de invasión de Ucrania iniciada por la Federación de Rusia el 24 de febrero de 2022. Adicionalmente, España se encuentra inmersa en una situación de incertidumbre política tras las elecciones celebradas el 23 de julio de 2023. No se ha formado un gobierno y no se espera que se forme, si a través de pactos se lograra, hasta el mes de septiembre. De no formarse el gobierno, se repetirían elecciones en diciembre con la consecuente incertidumbre política y económica que ello supondría.

A este respecto, la Unión Europea, el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y los Estados Unidos de América, entre otros países y diversas organizaciones multinacionales, han establecido y continúan estableciendo sanciones y otras medidas restrictivas como respuesta a la invasión de Ucrania. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración del conflicto bélico, las sanciones impuestas, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y han generado importantes disrupciones, un aumento de la inflación y un crecimiento económico inferior o incluso negativo, que todavía podrían empeorar.. En julio de 2023, los tipos de interés se sitúan en el 4,25% y, de acuerdo con los planes del Banco Central Europeo, éstos continuarán incrementándose con el objetivo de reducir la inflación. Ello podría conllevar, entre otros, un incremento de los costes de financiación de las empresas y la reducción de los flujos de inversión.

Estos riesgos geopolíticos pueden repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría generar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Inhome.

#### *Riesgos de operaciones vinculadas*

La Sociedad ha realizado operaciones entre personas, sociedades o entidades del Grupo y podría seguir haciéndolo en el futuro. Si bien la Sociedad tiene establecidos controles internos rigurosos que aseguran razonablemente que dichas operaciones se realizan en condiciones de mercado, y la probabilidad de que dichos controles pudiesen fallar o perder efectividad es baja, en el caso de que lo hiciesen podría afectar negativamente a los resultados o la situación financiera de Inhome y su valoración en el mercado.

#### *Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.*

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

#### *Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas

obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

#### Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Inhome quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Inhome a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

#### Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Inhome se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Inhome compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Inhome.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que la totalidad de los activos (15 activos) se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid a fecha del presente DAR. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas

particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### Riesgo vinculado al modelo de negocio

El modelo de negocio de Inhome consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. Los contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio y su duración se estima en torno a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada. No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Inhome cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.

#### Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad

Con fecha de 1 de julio de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con Helio Capital Management, S.L., el Gestor, para que éste preste servicios de administración en relación a la gestión de los activos de la Sociedad.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del Gestor, no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores. Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas.

En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

#### **3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital.**

### **Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.**

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 14.712.000 euros, representado por 1.471.200 acciones de € 10 de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 6 de junio de 2023 acordó ampliar el capital social de la Sociedad en un importe nominal total de 5.288.000 euros, con aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta. Este acuerdo de Ampliación de Capital será elevado a escritura pública y presentado a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo dispuesto en el artículo 508 de la LSC.

Conforme a los acuerdos de Junta en los párrafos precedentes y el informe del Consejo de Administración (ver Anexo II), los términos y condiciones de la Ampliación de Capital son los que se detallan a continuación:

#### *Importe de la emisión y acciones que se emitirán*

Se ha acordado ampliar el capital social por un importe nominal máximo de 5.288.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo 528.800 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,17 euros por cada acción, es decir con una prima de emisión total máxima de ochenta y nueve mil setecientos sesenta euros (€ 89.896) (en adelante, las “**Acciones Nuevas**”).

El importe efectivo total (nominal más prima de emisión) de la Ampliación de Capital, en caso de que todas las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas ascenderá a un importe de 5.377.896 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta, por lo que, en el supuesto de que la Ampliación de Capital no fuera suscrita íntegramente el Consejo de Administración podrá declarar la suscripción incompleta, aumentándose en este caso el capital en la cuantía de las suscripciones realizadas.

Las Acciones Nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados mediante aportaciones dinerarias.

Las Acciones Nuevas serán nominativas, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, gozarán de los mismos derechos (políticos y económicos) y obligaciones que las que existen actualmente en circulación una vez inscrito el acuerdo de ampliación de capital en el Registro Mercantil y otorgada la escritura de ejecución de la misma, de conformidad con el artículo 508 LSC, desde la fecha de su inscripción en el en el registro contable de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”) y sus entidades participantes autorizadas (“**Entidades Participantes**”).



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 (b) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento de Folletos**”) y 35b) de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión**”), no es necesaria la aprobación y registro de un folleto informativo en relación con la oferta, todo ello en la medida en que el importe efectivo (nominal más prima) máximo del aumento de capital objeto de este DAR es inferior a 8 millones euros.

La presente Ampliación de Capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América

#### *Capital resultante de la Ampliación de Capital*

En el caso de que la Ampliación de Capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a 20.000.000 euros, dividido en 2.000.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. Tal como se ha descrito anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las Acciones Nuevas

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

El proceso de suscripción de las Acciones Nuevas está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.

- Periodo de Asignación Discrecional.

#### *Periodo de Suscripción Preferente*

##### a) *Derechos de suscripción preferente*

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (***Last Trading Date***) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo (2º) día hábil siguiente de la mencionada publicación del

anuncio (*Record Date*), (los “**Accionistas Legitimados**”). Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas (en adelante, los “**Inversores**”).

Según lo previsto en los artículos 305 y 503 LSC y en su disposición adicional decimotercera, el periodo de suscripción preferente se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME y finalizará transcurridos 14 días desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

Serán necesarios once (11) derechos de suscripción preferente para suscribir cuatro (4) acciones nuevas, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 9.990, las cuales representan un total del 0,68% del capital social de Inhome previo a la Ampliación de Capital. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación en autocartera a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una Acción nueva.

Las nuevas acciones que no se suscriban en el ejercicio del derecho de suscripción preferente por los actuales accionistas de la Sociedad, serán ofrecidas por el consejo de administración para su suscripción a accionistas legitimados y terceros inversores.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Franjar, S.A. ha renunciado de forma expresa e irrevocable ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente de 7.010 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 1.454.200 acciones.

Asimismo, con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez Franjar, S.A. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (4 Acciones Nuevas por cada 11 antiguas).

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 10,17 euros.

b) Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán transmisibles en BME Growth. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los Inversores.

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de junio de 2023, la Sociedad solicitará la apertura de un periodo de negociación de los derechos de suscripción preferente en BME Growth, acordando que los mismos sean negociables en BME Growth durante todo el Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello sujeto a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o sus derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y el número de Acciones Nuevas que desea suscribir.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

**Periodo de Asignación Discrecional**

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar (las “**Acciones Sobrantes**”), la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Suscripción Preferente y se iniciará un Periodo de Asignación Discrecional para las Acciones Sobrantes (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el séptimo (7º) día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de un (1) mes.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Acciones Sobrantes a los Accionistas Legitimados e inversores. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas de la Sociedad e inversores al Consejo de Administración de la Sociedad.

El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de Acciones Sobrantes entre éstos, respetando el principio de igualdad de trato entre los accionistas e inversores y sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005.

Una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente y en su caso notificará a los accionistas adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

#### **Desembolso:**

El desembolso íntegro del precio de cada acción del Aumento de Capital suscrita durante el periodo de suscripción preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las entidades participantes de Iberclear abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del Aumento de Capital suscritas al Banco Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción suscrita, en su caso, en el periodo de asignación discrecional por los adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del periodo de asignación discrecional, a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se hayan cursado las órdenes de suscripción.

Las entidades participantes de Iberclear abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del aumento de capital suscritas al Banco Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción

#### **Entrega de las Acciones Nuevas:**

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsadas íntegramente las Acciones Nuevas suscritas y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la Ampliación de Capital y se procederá a elevar a público ante notario la correspondiente escritura de ejecución de la Ampliación de Capital, de conformidad con el artículo 508 LSC. Otorgada la escritura de ejecución de la Ampliación de Capital, las acciones podrán ser entregadas y transmitidas. La escritura de ejecución de la Ampliación de Capital se presentará a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid dentro de los cinco días siguientes a la fecha de su otorgamiento. Efectuada la inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth.

La Sociedad comunicará a BME Growth, a través de la correspondiente Otra Información Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si este último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

#### **Previsión de suscripción incompleta:**

Conforme a lo indicado anteriormente en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, según lo previsto en los artículos 311 y 507 de la LSC, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta de la Ampliación de Capital en caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, la Ampliación de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Acciones Nuevas efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

#### **Cierre anticipado:**

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la Ampliación de Capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso aunque no se hubiesen suscrito todas las Acciones Nuevas.

En caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen acciones pendientes de suscribir, la Ampliación de Capital se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Acciones Nuevas efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

### **Incorporación a negociación:**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación expresa conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de junio de 2023, solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas a BME Growth una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante Otra Información Relevante, suscrita y desembolsada la Ampliación de Capital.

La entidad financiera Renta 4 Banco, S.A. actuará como Entidad Agente.

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

El Consejo de Administración de Inhome no tiene conocimiento de que ninguno de los consejeros o accionistas principales de Inhome tenga intención de acudir a la Ampliación de Capital. En el caso de que durante el transcurso de la Ampliación de Capital la Sociedad tenga conocimiento de ello se informará de ello al mercado a través de la correspondiente Otra Información Relevante.

### **3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.**

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y en el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las Acciones Nuevas estarán denominadas en euros.

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

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

No hay restricciones ni condicionamientos a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas. No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular 1/2020 relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; (conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Sociedades de Capital); y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de Inhome).

**4. Otras informaciones de interés Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la entidad emisora o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores.**

No se incluye información adicional.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

Con fecha 30 de junio de 2021, la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, con CIF número A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

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

No aplica.



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

Ruíz Gallardón Abogados, S.L.P. ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con la Ampliación de Capital.

**ANEXO I Cuentas Anuales de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.**



**INHOME** PRIME PROPERTIES

**BME – GROWTH**

Palacio de la Bolsa  
Plaza de la Lealtad, 1  
28014 Madrid

Madrid, 5 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de 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 BM,E MTF Equity, por medio de la presente INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), pone en conocimiento:

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- A. Informe de auditoría correspondiente a los estados financieros del ejercicio 2022.
- B. Estados financieros del ejercicio 2022
- C. Grado de cumplimiento de las previsiones
- D. Manual de procedimientos en relación a la estructura organizativa y sistemas de control interno

La documentación anterior se encuentra asimismo disponible en la página web de la Sociedad:

<https://inhomeprime.com/>

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuentas aclaraciones precisen.

Atentamente

D. Ignacio Ruiz-Gallardón García de la Rasilla  
Secretario del Consejo de Administración de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales  
e Informe de Gestión del ejercicio  
finalizado al 31 de diciembre de 2022**

## INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.2022
- III - INFORME DE GESTIÓN

\* \* \* \* \*

## **I - INFORME DE LOS AUDITORES**



SW Auditores España, S.L.P.  
Member SW International

Paseo de la Castellana, 137 – 17ª pft.  
28046 Madrid  
Teléfono: +34 91 451 70 30  
Fax: +34 91 399 06 41  
www.sw-spain.com

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 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 2022, 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 **éstas**, y **no expresamos** una opinión





por separado sobre esos riesgos. Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:

#### **A. Inversiones Inmobiliarias.**

Las inversiones inmobiliarias de la compañía compuesto en su totalidad por viviendas, constituyen un 87,55% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su **correspondiente** amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.1 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance asciende a 10.308.338,29 de euros a 31 de diciembre de 2022.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

#### **Procedimientos de auditoría utilizados**

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos **independientes** de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes **procedimientos**:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.



## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende **exclusivamente** el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2022 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 los **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 los **responsables** de la **valoración** de la **capacidad** de la **Sociedad** para **continuar** como empresa en **funcionamiento**, revelando, **según corresponda**, las cuestiones **relacionadas** con empresa en funcionamiento y utilizando el **principio contable** de **empresa en funcionamiento** **excepto** si el **administrador** único tiene **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 **auditoría** **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 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.

**SW Auditores España, S.L.P.**  
Nº ROAC: S-1620

Jose Maria Gredilla Bastos  
Socio  
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 30 de marzo de 2023



SW AUDITORES ESPAÑA,  
SLP.

2023 Núm. 01/23/07213

96,00 EUR

SÉLLO CORPORATIVO:

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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**CUENTAS ANUALES**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de cambios en el Patrimonio
- Memoria

\* \* \* \*

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<u>ACTIVO</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.410.067,86</b>	<b>3.068.742,49</b>
I. Inmovilizado Intangible	1.729,57	
5. Aplicaciones informáticas	1.729,57	
II. Inmovilizado material	-	
III. Inversiones inmobiliarias	10.308.338,29	3.068.742,49
1. Terrenos	9.049.401,38	2.674.700,72
2. Construcciones	1.258.936,91	394.041,77
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	
V. Inversiones financieras a largo plazo	100.000,00	
5. Otros activos financieros	100.000,00	
VI. Activos por impuesto diferido		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.364.135,86</b>	<b>6.985.567,01</b>
II. Existencias		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.313,00	500.000,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.313,00	
5. Activos por impuesto corriente		500.000,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Inversiones financieras a corto plazo		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.360.822,86	6.485.567,01
1. Tesorería	1.360.822,86	6.485.567,01
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.774.203,72</b>	<b>10.054.309,50</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.661.880,16</b>	<b>10.048.700,49</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>11.661.880,16</b>	<b>10.048.700,49</b>
<b>I. Capital</b>	<b>12.510.000,00</b>	<b>10.310.000,00</b>
1. Capital escriturado	12.510.000,00	9.810.000,00
2. (Capital no exigido)		500.000,00
<b>III. Reservas</b>	<b>(54.270,22)</b>	<b>(52.478,50)</b>
1. Legal y estatutarias		
2. Otras Reservas	(54.270,22)	(52.478,50)
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>(100.000,00)</b>	
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>(208.821,01)</b>	
1. Remanente		
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(208.821,01)	
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>29.393,00</b>	<b>9.205,00</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>29.393,00</b>	<b>9.205,00</b>
5. Otros pasivos financieros	29.393,00	9.205,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>82.930,56</b>	<b>(3.595,99)</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>(15.038,56)</b>	<b>(3.260,35)</b>
5. Otros pasivos financieros	(15.038,56)	(3.260,35)
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>97.969,12</b>	<b>(335,64)</b>
1. Proveedores	8.674,49	(6.655,00)
3. Acreedores varios	88.351,53	5.205,97
6. Otras deudas con administraciones públicas	943,10	1.113,39
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>11.774.203,72</b>	<b>10.054.309,50</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios		
4. Aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación	28.864,88	915,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	28.864,88	915,00
6. Gastos de personal	(11.699,89)	(6.010,00)
a) Sueldos y salarios y asimilados	(11.699,89)	(6.010,00)
7. Otros gastos de explotación	(485.479,14)	(203.332,74)
a) Servicios exteriores	(484.090,64)	(203.332,99)
b) Tributos	(1.342,50)	
d) Otros gastos de gestión corriente	(46,00)	0,25
8. Amortización del Inmovilizado	(16.714,46)	(393,27)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		
12. Otros resultados		
<b>A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>
13. Ingresos financieros		
14. Gastos financieros		
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)</b>		
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>
18. Impuestos sobre beneficios		
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+18)</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	(485.028,61)	(208.821,01)
2.-Ajustes del resultado	16.714,46	393,27
a) Amortización del inmovilizado(+)	16.714,46	393,27
g) Ingresos financieros (-)		0,00
h) Gastos financieros(+)		0,00
i) Diferencias de cambio(+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros(+/-)		
k) Otros ingresos y gastos(-/+)	0,00	0,00
3.-Cambios en el capital corriente	94.991,76	(335,64)
a) Existencias(+/-)		
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	(3.313,00)	0,00
c) Otros activos corrientes(+/-)	0,00	0,00
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	98.304,76	(6.655,00)
e) Otros pasivos corrientes(+/-)		6.319,36
f) Otros activos y pasivos no corrientes(+/-)		
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	0,00	0,00
a) Pagos de intereses(-)	0,00	0,00
b) Cobros de dividendos(-)		
c) Cobro de intereses(+)	0,00	0,00
d) Cobros(pagos) por impuestos sobre beneficios(+/-)	0,00	0,00
e) Otros pagos ( cobros) (+/-)	0,00	0,00
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+)	(373.322,39)	(209.549,92)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6.-Pagos por inversiones (-)	(7.358.039,83)	(3.068.349,22)
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00
b) Inmovilizado intangible	(2.006,18)	0,00
c) Inmovilizado material		0,00
d) Inversiones inmobiliarias	(7.256.033,65)	(3.068.349,22)
e) Otros activos financieros	(100.000,00)	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
7.-Cobros por desinversiones (+)	0,00	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00
g) Otros activos		
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	(7.358.039,83)	(3.068.349,22)

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**

<b>9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>2.598.208,28</b>	<b>9.757.521,50</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)	2.698.208,28	9.757.521,50
b) Amortización de instrumentos de patrimonio propio(-)		
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	(100.000,00)	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio(+)	0,00	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos(+)		
<b>10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>8.409,79</b>	<b>5.944,65</b>
a) Emisión	<b>20.188,00</b>	<b>9.205,00</b>
1.-Obligaciones y otros valores negociables(+)		
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	0,00	0,00
3.-Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	0,00	0,00
4.-Otras deudas(+)	20.188,00	9.205,00
b) Devolución y amortización de	<b>(11.778,21)</b>	<b>(3.260,35)</b>
1.-Obligaciones y otros valores negociables(-)		
2.-Deudas con entidades de crédito(-)	0,00	0,00
3.-Deudas con empresas del grupo y asociadas(-)	0,00	0,00
4.-Otras deudas(-)	(11.778,21)	(3.260,35)
<b>11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos c</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Dividendos(-)	0,00	0,00
b) Remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio(-)		
<b>12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+)</b>	<b>2.606.618,07</b>	<b>9.763.466,15</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(5.124.744,15)</b>	<b>6.485.567,01</b>
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	6.485.567,01	0,00
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	1.360.822,86	6.485.567,01

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2021	31/12/2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(485.028,61)	(208.821,01)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto(I+II+III+I)+V)		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias(VI+VII+VIII+IX)		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS(A+B+C)</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.821,01)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

**BI ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Escriturado	Primo de emisión	Reservas		Resultados Ejercicio Anteriores	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva legal	Otras Reservas				
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos							-208.821,01	(208.821,01)
II. Operaciones con socios o proleatarios								
1. Aumento de capital	10.310.000,00							10.310.000,00
2. (-) Reducciones de capital								
4. Distribución resultado								
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias								
B. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-52.478,50				(52.478,50)
<b>C. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2021</b>	<b>10.310.000,00</b>			<b>(52.478,50)</b>			<b>(208.821,01)</b>	<b>10.048.700,49</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2021								0,00
II. Ajustes por errores 2021								0,00
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	<b>10.310.000,00</b>			<b>(52.478,50)</b>	<b>0,00</b>		<b>-208.821,01</b>	<b>10.048.700,49</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(485.028,61)	(485.028,61)
II. Operaciones con socios o proleatarios								
1. Aumento de capital	2.200.000,00							2.200.000,00
2. (-) Reducciones de capital								
4. Distribución resultado								
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias						(100.000,00)		(100.000,00)
B. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-1.791,72	-208.820,82		208.820,82	(1.791,72)
<b>E. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2022</b>	<b>12.510.000,00</b>			<b>(54.270,22)</b>	<b>-208.821</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>-485.028,80</b>	<b>11.661.880,16</b>

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada el día 29 de abril de 2022 el Notario de Madrid Doña Eloisa Lopez-Monís Gallego, bajo la denominación social de "INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.". Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 42030, folio 26, hoja M-744236, inscripción1 C.I.F. B-05431739.

El domicilio social se encuentra situado en la Calle Ortega y Gasset, 7 de Madrid.

Su objeto social consiste en lo siguiente:

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- Tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades o en el de otras SOCIMI'S
- Tenencia de participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Su actividad principal consiste en el Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El ejercicio social comienza el 1 de enero, y termina el día 31 de diciembre de cada año.

Se le aplica, la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en la Nota 4 "Normas de registro y valoración".

La Sociedad no tiene **responsabilidades**, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

**Legislación aplicable**

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencias de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIS), Sociedades de Inversión Inmobiliaria, fondos inmobiliarios extranjeros, etc), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de sus rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs). A continuación, se resumen los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

1. **Elementos societarios**. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
2. **Actividad obligatoria**. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

3. **Activos permitidos.** Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España 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 de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
4. **Origen de Ingresos.** En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones Aptas.
5. **Periodo de tenencia de activos.** Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años, se extiende a las participaciones Aptas.
6. **Política de distribución.** En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. **Admisión a negociación.** Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe un efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. **Régimen Fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, e caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en desde de dicho accionista, la SOCIMI quedara sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en el apartado anterior determinara: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado anterior.



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas **Cotizadas** de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACION**

Las consideraciones a tener en cuenta en materia de bases de presentación de las Cuentas Anuales de la entidad INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A., son las que a continuación se detallan:

**a) Imagen fiel.**

Las cuentas anuales, **compuestas** por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus **modificaciones** aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de **septiembre**, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2022, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la **imagen fiel** del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de **efectivo** correspondientes al **ejercicio**

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado **disposiciones legales** en materia contable.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras **presentadas** en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las cuentas anuales y el informe de gestión del **ejercicio 2022** serán **formuladas** en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil en los plazos **establecidos** legalmente.

Las Cuentas Anuales **adjuntas** se **someterán** a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, **estimándose** que serán **aprobadas** sin modificación alguna.

**b) Principios contables no obligatorios aplicados.**

No se han **aplicado** principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la **Sociedad** han **formulado** estas **Cuentas Anuales** teniendo en consideración la totalidad de los **principios** y normas **contables** de **aplicación** obligatoria que tienen un efecto **significativo** en los **mismos**. No existe ningún **principio contable** que siendo **obligatorio** haya dejado de **aplicarse**.

**c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.**

En la preparación de las **cuentas anuales** se **requiere** que la **Dirección** realice **estimaciones** contables relevantes, **juicios**, **estimaciones** e **hipótesis**, que pudieran **afectar** a las **políticas** contables adoptadas y al importe de los **activos**, **pasivos**, **ingresos**, **gastos** y **desgloses** con ellos relacionados.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada 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. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá **prospectivamente** los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

**d) Comparación de la información.**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 22 de abril de 2022.

Los principios contables aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1/2021, de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre

**e) Agrupación de partidas**

No existen partidas agrupadas que no sean desglosadas en las presentes Notas.

**f) Elementos recogidos en varias partidas.**

No hay elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

**g) Cambios de criterios contables.**

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados desde la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

**h) Corrección de errores.**

No se han producido durante el ejercicio 2022 ajustes por corrección de errores.

**i) Importancia relativa.**

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022.



## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

#### j) Transición.

La aprobación del Real Decreto 1/2022, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. Al haberse constituido la sociedad en el ejercicio 2022, esta modificación normativa no ha tenido efectos en la sociedad.

#### NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>31/12/2022</b>
Beneficios del ejercicio	(485.028,61)
Remanente ejercicios anteriores	
Otros conceptos	
<b>TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>(485.028,61)</b>

<b>DISTRIBUCIÓN PROPUESTA</b>	<b>31/12/2022</b>
Reserva Legal	
Dividendos	
Reservas Voluntarias	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(485.028,61)
<b>TOTAL DISTRIBUCIÓN</b>	<b>(485.028,61)</b>

#### NOTA 4. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

##### 4.1 Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**4.4 Deterioro de valor de activos.**

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando las causas que originaron el reconocimiento de una pérdida por deterioro en un activo se extinguen total o parcialmente, el valor en libros de los activos se incrementa hasta el nuevo valor recuperable con el límite del valor neto contable que tendrían en ese momento de no haber sido depreciados. La reversión de las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios precedentes se contabiliza como un ingreso.

**4.5 Arrendamientos.**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se **contabilizará** en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos **repercutibles** por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al **conjunto** de los **activos** materiales, **atendiendo** a su naturaleza.

Los contratos de **arrendamiento** financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda **existente** con el acreedor. Los intereses se **incorporan directamente** como gastos a **medida** que se van liquidando las cuotas **correspondientes**.

En las operaciones de **arrendamiento operativo**, la **propiedad** del bien arrendado y **sustancialmente** todos los **riesgos** y ventajas que recaen sobre el bien, **permanecen** en el arrendador.

Los **activos adquiridos** mediante **arrendamiento financiero** se **registran** de acuerdo con su **naturaleza**, por el menor entre el valor **razonable** del activo y el valor actual al inicio del **arrendamiento** de los pagos mínimos **acordados**, **contabilizándose** un pasivo financiero por el mismo **importe**. Los pagos por el **arrendamiento** se **distribuyen** entre los gastos **financieros** y la **reducción del pasivo**. A los activos se les **aplican** los **mismos** criterios de **amortización**, deterioro y baja que al resto de **activos** de su naturaleza.

Los pagos por **arrendamientos operativos** se **registran** como gastos en la cuenta de **pérdidas y ganancias** cuando se **devengan**.

Los ingresos **derivados** de los **arrendamientos operativos** se registran en la cuenta de **pérdidas y ganancias** cuando se **devengan**. Los **costes directos imputables** al contrato se **incluyen** como

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### **4.6 Permutas.**

La sociedad no ha realizado permutas durante el ejercicio.

#### **4.7 Instrumentos financieros.**

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

##### **4.7.1) Activos financieros**

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo **activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto**. El modelo de negocio **que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros** es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### **4.7.1.1) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias**

Como criterio general, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que los mismos tengan que ser clasificados en alguna otra categoría de las indicadas posteriormente para los mismos por el marco normativo de información financiera aplicable.

En particular, los activos financieros mantenidos para negociar, son clasificados dentro de esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

En todo caso, la Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica dentro de esta categoría todo activo financiero que haya designado como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad registra los activos incluidos en esta categoría a valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.7.1.2) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la **ejecución** del contrato, y las condiciones **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**, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un **mercado organizado**, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas **especificadas**, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal **pendiente**).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son **únicamente** cobros de principal e interés sobre el importe del principal **pendiente**, cuando estos son los propios de un **préstamo** ordinario o común, sin perjuicio de que la **operación** se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de **patrimonio** neto del emisor, **préstamos** con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación **inversa** con los tipos de interés de 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**.

La Sociedad a la hora de evaluar si está **aplicando** el modelo de negocio de cobro de los flujos de **efectivo contractuales** a un grupo de **activos** financieros, o por el contrario, está **aplicando** otro **modelo** de **negocio**, tiene en consideración el **calendario**, la frecuencia y el valor de las ventas que se están **produciendo** y se han producido en el **pasado** dentro de este grupo de **activos financieros**. Las ventas en sí mismas no **determinan** el **modelo** de **negocio** y, por ello, no pueden **considerarse** de forma **aislada**. Por ello, la **existencia** de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de **activos financieros**, no **determina** el **cambio** de **modelo** de **negocio** para el resto de **activos financieros** incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas **determinan** un **cambio** en el **modelo** de **negocio**, la Sociedad **tiene** presente la **información** existente sobre ventas **pasadas** y sobre las ventas futuras **esperadas** para un mismo grupo de **activos financieros**. La Sociedad también **tiene** presente las **condiciones** que **existían** en el **momento** en el que se produjeron las ventas **pasadas** y las **condiciones actuales**, a la hora de **evaluar** el **modelo** de **negocio** que está **aplicando** a un grupo de **activos financieros**.



## **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

### **Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, y los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la Sociedad, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la Sociedad, se valoran por su coste.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.7.1.3) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

En esta categoría se incluyen, activos financieros que, conforme a sus cláusulas contractuales, en fechas especificadas, se generan flujos de efectivo que corresponden únicamente a cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar, ni proceda clasificarlo en la categoría de "activos financieros a coste amortizado".

También se incluyen dentro de esta categoría, los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, y que no se puedan clasificar como activos financieros a coste, para los que la Sociedad ha ejercido la opción irrevocable en el

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles (incluidos los derechos preferentes de suscripción y similares, que en su caso haya tenido que pagar o se haya comprometido a pagar la Sociedad para adquirir el control del activo).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos activos se valoran por su valor razonable, sin tener en cuenta los costes de transacción en los que pudiera incurrir la Sociedad en el caso de que se produjera su enajenación. Los cambios en el valor razonable que se producen en el activo financiero, se registran como un ingreso o un gasto directamente imputado al patrimonio neto, hasta que el mismo cause baja o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en el patrimonio neto, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos financieros (calculados por el método del tipo de interés efectivo) procedentes de los intereses que devenga el instrumento financiero se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, los dividendos que genere el activo financiero son registrados como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, si de manera indudable está repartiendo resultados que ha generado este desde que la Sociedad tomó el control del mismo. En caso contrario, se registran como menor valor del coste del activo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros clasificados en esta categoría, con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido desde su reconocimiento inicial, y que han ocasionado:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:
  - ✓ Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
  - ✓ De un cuarenta por ciento en su valor de cotización,

sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de reconocer una pérdida por deterioro de valor con anterioridad a que se produzca alguno de estas dos circunstancias.

No obstante, las correcciones valorativas procedentes y los resultados que proceden de las diferencias de cambios en activos financieros denominados en una moneda funcional **distinta** a la de la Sociedad, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen por la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro reconocida con anterioridad en la cuenta de pérdidas y ganancias, y el valor razonable, en el momento en el que se efectúa la valoración.

Las pérdidas por deterioro acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por la disminución de su valor razonable, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

ganancias, siempre que exista evidencia objetiva del deterioro. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo que, el incremento del valor razonable correspondiese a un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En aquellos casos excepcionales, en los que el valor razonable de un instrumento de patrimonio, no se puede medir con fiabilidad, los gastos e ingresos que han sido objeto de reconocimiento en el patrimonio neto con anterioridad, se mantienen en el patrimonio neto, hasta la enajenación o baja del activo, momento en el que se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.7.1.4) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su 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 a 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, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye 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.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como 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 calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad 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 entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá 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.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:



## **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

### **Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.7.2) Pasivos financieros**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas (socios) de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

De acuerdo con la nueva NRV 9 del Plan General de Contabilidad, las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran por su coste. En el momento, en el que las pérdidas asumidas por la Sociedad supongan que se haya deteriorado la totalidad del coste, las pérdidas adicionales que aporte dicha cuenta en participación o similar, será reconocida como un pasivo. Incluir párrafos siguientes, en el caso que sea de aplicación.

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

## **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

### **Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de 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 devengados por el préstamo participativo 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.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

#### 4.7.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### 4.7.2.2) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Si existiesen pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias o pasivos financieros mantenidos para negociar se dará una información similar a la incorporada en esta memoria para los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Si existiesen instrumentos financieros derivados de pasivo:

Los instrumentos financieros derivados de pasivo, es decir, con valoración desfavorable para la empresa, se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

En esta categoría la Sociedad clasifica los pasivos financieros que cumplen con las siguientes condiciones:

- Son pasivos financieros mantenidos para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando:
  - Se emite o asume con el propósito de readquirirlo en el corto plazo
  - Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
  - Es un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación por parte de la Sociedad como instrumento de cobertura.
- Pasivos financieros que la Sociedad ha designado de forma irrevocable, en el reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello:
  - Se elimina o reduce de manera significativa la asimetría contable con otros instrumentos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; o
  - La Sociedad gestiona y evalúa el rendimiento sobre la base del valor razonable de un grupo de pasivos financieros y de activos y pasivos financieros de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada.
- Pasivos financieros híbridos que la Sociedad designa de forma irrevocable, ya que:
  - El derivado implícito no modifica de forma significativa los flujos de efectivo que, de otra manera, habría generado el instrumento; o
  - Al considerar por primera vez el instrumento híbrido, sea evidente que no esté permitida la separación del derivado o derivados implícitos (p.e. una opción de pago anticipada implícita en un préstamo que permita a su tenedor reembolsar por anticipado el préstamo por **aproximadamente** su coste amortizado).

La Sociedad valora estos pasivos financieros inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles directamente al instrumento se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se registran a su valor razonable, registrando los cambios en la valoración en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

#### 4.7.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

#### 4.7.3) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

**4.8 Transacciones en moneda extranjera.**

La sociedad no ha realizado transacciones en moneda extranjera durante el ejercicio.

**4.9 Impuesto sobre beneficios.**

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente **pasivo por impuestos diferidos** para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que **la diferencia temporaria se derive del** reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas abreviada y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

**4.10 Gastos.**

## **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

### **Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

#### **4.11 Ingresos.**

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

#### **4.12 Provisiones y contingencias.**

La sociedad ha reconocido provisiones por 5.992,88€ durante el ejercicio.

#### **4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene **responsabilidades**, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

#### **4.14 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal**

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan **voluntariamente** en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

#### **4.15 Subvenciones, donaciones y legados.**

La sociedad no ha recibido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio.

#### **4.16 Combinaciones de negocios.**

La sociedad no ha realizado combinaciones de negocios durante el ejercicio.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**4.17 Negocios conjuntos.**

La sociedad no ha realizado negocios conjuntos durante el ejercicio.

**4.18 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

**4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta.**

Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará **fundamentalmente** a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
- Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado

Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

**4.20 Estado de Flujos de Efectivo.**

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**4.21 Operaciones interrumpidas.**

La sociedad reconoce como tal los componentes que han sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta y cumplen alguna de las siguientes características:

- Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación.
- Formen parte de un plan individual y coordinado de enajenación.
- Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Los ingresos y gastos relacionados con las citadas operaciones se valorarán y reconocerán según la naturaleza de cada uno de los citados gastos e ingresos, clasificándose de forma separa en el estado de pérdidas y ganancias.

**4.22 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.**

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

**NOTA 5. ACTIVOS INTANGIBLES**

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas. Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

	Saldo a 31/12/21	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/22
Aplicaciones Informáticas	0,00	1.729,57	0,00	0,00	1.729,57
<b>Total Inmovilizado Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>1.729,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.729,57</b>
A.A. Inmovilizado Intangible	0,00	-345,91	0,00	0,00	-345,91
<b>Total Amortización Inmovilizado Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>-345,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-345,91</b>
<b>TOTAL INMOBILIZADO INTANGIBLE NETO</b>	<b>0,00</b>	<b>1.729,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.729,57</b>

La sociedad procede a la amortización de sus aplicaciones informáticas de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Aplicaciones informaticas	20%



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

	Saldo a 31/12/21	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/22
Terrenos y bienes naturales	2.674.700,72	6.374.700,66	0,00	0,00	9.049.401,38
Construcciones	394.435,04	864.895,14	0,00	0,00	1.258.936,91
<b>Total coste Inv. Inmobiliarias</b>	<b>3.069.135,76</b>	<b>7.239.595,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.308.338,29</b>
A.A. Inv. Inmobiliarias	-393,27	-16.321,19	0,00	0,00	-16.714,46
<b>Total Amortizacion Inv. Inmobiliarias</b>	<b>-393,27</b>	<b>-16.321,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-16.714,46</b>
<b>TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>3.068.742,49</b>	<b>7.239.595,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.308.338,29</b>

Las inversiones inmobiliarias corresponden en su totalidad a viviendas urbanas situadas en la ciudad de Madrid destinadas a su posterior arrendamiento.

El 83,3% de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos anuales por cuotas de arrendamientos a 31 de diciembre de 2022 fueron 28.864,88 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 ningún elemento de los que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía están sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo para inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

No se han contabilizado costes de **desmantelamiento**, retiro o rehabilitación durante el ejercicio.

Durante el ejercicio no se han registrado subvenciones que estén relacionadas con las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de **desmantelamiento**, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.

La sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que puedan afectar a los elementos de inmovilizado material.

La sociedad procede a la amortización de sus inversiones inmobiliarias de una manera lineal en función de su vida útil. Los porcentajes de amortización utilizados son los siguientes:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Construcciones	2%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2022.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

**Arrendamientos financieros**

A 31 de diciembre de 2022, la compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero vigentes.

**Arrendamientos operativos**

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

- a) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Velázquez 138 de Madrid, firmado en noviembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual.
- b) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Ortega y Gasset 23 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- c) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Velázquez 7 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- d) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Antonio Acuña 27 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- e) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Núñez de Balboa 32 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- f) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Ibiza 15 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- g) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Francisco Silvela 50 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- h) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Manuel de Falla 8 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- i) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Diego de Leon 55 de Madrid, firmado en diciembre de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual

Los importes por rentas cobrados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 28.864,88 euros.

**NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" salvo Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Inversiones financieras a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Categorías:</b>								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>

El valor en libros de Inversiones Financieras en Créditos, derivados y otros por valor de 100.00€ hace referencia a la autocartera que se adquirió durante el ejercicio para cumplir con los requisitos establecidos para la incorporación al segmento BME Growth.

	Inversiones financieras a corto plazo							
	Instrumentos de		Valores representativos		Créditos, derivados		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Categorías:</b>								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	3.313,00	500.000,00	3.313,00	500.000,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.313,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>3.313,00</b>	<b>500.000,00</b>

Los activos financieros a coste amortizado corresponden a desembolsos pendientes por parte de las accionistas como consecuencia de las ampliaciones de capital realizadas por la compañía. Estos desembolsos pendientes fueron cobrados en el ejercicio 2022.

## **NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS**

### **9.1 Pasivos Financieros**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Pasivos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	29.393,00	9.205,00	29.393,00	9.205,00
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.393,00</b>	<b>9.205,00</b>	<b>29.393,00</b>	<b>9.205,00</b>

	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	81.987,46	-4.709,38	81.987,46	-4.709,38
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81.987,46</b>	<b>-4.709,38</b>	<b>81.987,46</b>	<b>-4.709,38</b>

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en la categoría de "Pasivos Financieros a Coste Amortizado" a 31 diciembre son los siguientes:

	No corriente		Corriente	
	2022	2021	2022	2021
<u>Obligaciones y otros valores negociables</u>				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Deudas con características especiales</u>				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Deudas con entidades de crédito</u>				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Acreedores por arrendamiento financiero</u>				
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>				
Proveedores	0,00	0,00	8.674,49	-6.655,00
Acreedores comerciales	0,00	0,00	88.351,53	5.205,97
Otras cuentas a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Otros pasivos financieros</u>	29.393	9.205,00	-15.038,56	-3.260,35
<b>Total</b>	<b>29.393,00</b>	<b>9.205,00</b>	<b>81.987,46</b>	<b>-4.709,38</b>

Los otros pasivos financieros a largo plazo corresponden a las fianzas recibidas por el arrendamiento de las viviendas propiedad de la compañía.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**9.2 Periodo medio de pago a proveedores**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Dias	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores.	30	30
Ratio de operaciones pagadas.	85%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago.	15%	0%

	Importe	
	2022	2021
Total pagos realizados.	731.818,27	257.420,23
Total pagos pendientes.	109.772,74	0,00

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2022	
	Importe	%
Volumen Monetario	731.818,27	100
Número Facturas	174	

**9.3 Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) **Riesgo de crédito**

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones de riesgo de crédito. Adicionalmente, las operaciones que realiza con entidades privadas están cubiertas por aseguradoras de créditos, mitigando así los riesgos de créditos que pueda tener la Sociedad.

b) **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima **flexibilidad** en la disponibilidad de líneas de crédito.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso, la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

e) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de **aprovisionamientos** y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

**NOTA 10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y los equivalentes de efectivo propiedad de la compañía son:

	Euros	
	2022	2021
Tesorería	1.360.822,86	6.485.567,01
Otros activos líquidos	0,00	0,00
	<u>1.360.822,86</u>	<u>6.485.567,01</u>

La totalidad de los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo de la Sociedad están denominados en euros.

**NOTA 11. FONDOS PROPIOS**

**Capital social**

El capital social de la Sociedad asciende a 12.510.000,00 euros y está representado por 1.251.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas

## **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

### **Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

correlativamente de la 1 a la 1.251.000, ambas inclusive, encontrándose todas totalmente suscritas.

Las acciones de la Sociedad cotizan en Bolsa en el segmento BME Growth

A 31 de diciembre de 2022, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

- Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social con 490.000 acciones (39,17%).
- Mutua General de la Abogacía Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija con 100.000 acciones (7,99%)
- Mutualitat dels Enginyers, MPS con 190.000 acciones (15,19%).
- Franjar, S.L. con 100.000 acciones (7,99%).
- Eurocroqueta, S.L. con 100.000 acciones (7,99%).

#### **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2022 existe una autocartera de 10.000 acciones con un valor nominal de 10€ que fueron adquiridas a Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social.

#### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que se alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Esta reserva sólo podrá utilizarse para cubrir pérdidas y sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad. Al cierre del ejercicio, la Reserva Legal aun no estaba constituida.

#### **Reserva voluntaria**

No existen circunstancias que restrinjan la disponibilidad de las reservas.

#### **NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El 31 de marzo de 2019 la Sociedad presenta la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En lo que respecta a la Sociedad, las características propias del régimen fiscal son las siguientes:

La Sociedad en España tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.

No obstante, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %, salvo determinadas excepciones recogidas en el artículo 9.2 y 9.3 de la Ley 16/2012.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Saldo al 31/12/22		Saldo al 31/12/21	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	0,00	0,00	-1.113,39
Hª Pª Imp. Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	0,00	0,00	0,00
Hª Pª Retenciones y Pagos a cuenta	0,00	943,10	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>943,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.113,39</b>

El objeto social es el arrendamiento de viviendas. Dicha actividad, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se considera una actividad sujeta y exenta, tal y como figura en el artículo 20 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido. Por tanto, las cuotas soportadas en operaciones corrientes se incluirán dentro del precio y constituirán un mayor gasto deducible.

Los Administradores de la Sociedad consideran que han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos que le son de aplicación. Sin embargo, como consecuencia entre otras de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales cuya cuantía no es susceptible de determinar objetivamente.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al 31.12.22 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	(485.028,61)	(208.820,82)
Dif. Permanente: Errores contables ejercicio 2022	0,00	0,00
<b>Base imponible (=Resultado fiscal)</b>	<b>(485.028,61)</b>	<b>(208.820,82)</b>
Cuota íntegra (0%)	0,00	0,00
Deducciones fiscales aplicadas	0,00	0,00
Cuota líquida	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00	0,00
<b>Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre sociedades</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 13. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31.12.22 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos, a excepción de los ya explicados en estas notas explicativas.

**NOTA 14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Descripción	31/12/2022
a) Reservas procedentes de ejercicio anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica. No aplica. No aplica.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009 y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El activo corresponde a las viviendas propiedad de la compañía situadas en Madrid.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS**

**15.1 Otros ingresos de explotación**

La totalidad de los ingresos corresponde al arrendamiento de las viviendas propiedad de la compañía situadas en la ciudad de Madrid.

**15.2 Otros gastos sociales**

La sociedad al cierre del ejercicio 2022 no tiene personal en plantilla.

**15.3 Otros gastos de explotación**

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<b>Saldo al</b>
	<b><u>31.12.2022</u></b>
Abogados	56.887,38
Auditoria	14.976,34
Comunidades	29.499,90
Desarrollo Web	428,35
Gestión	124.147,61
Gastos No deducibles	2.155,12
Due Diligence Financiera	17.303,00
Iberclear	3.075,40
Gestoria	4.985,20
Servicios profesionales independ.	194.478,63
Primas de seguro	18.483,99
Servicios bancarios	-1.002,25
Suministros	111,95
Notaria	2.790,11
Gastos de viajes	1.207,54
Otros tributos	1.342,50
Otros gastos de gestión corrientes	46,00
Registros	8.587,38
Tasaciones	5717,25
seguridad	257,74
<b>Total</b>	<b><u>485.479,14</u></b>

**NOTA 16. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**NOTA 17. HECHOS POSTERIORES**

No han acaecido hechos significativos con posterioridad a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales y que por su importancia requieran su inclusión en la memoria.

**NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN**

La sociedad no mantiene en nómina ningún trabajador al cierre del ejercicio. Los administradores no forman parte de la plantilla de la compañía.

**NOTA 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**19.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración**

Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 11.699,89 euros durante el ejercicio 2022. Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 6.010 euros durante el ejercicio 2021.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni seguros de vida a favor del personal de alta dirección o de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, tampoco les tiene concedidos créditos o anticipos.

**19.2 Situación de conflicto de interés con los administradores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, modificado posteriormente en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración han comunicado que no existe situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**19.3 Operaciones vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas presentan el siguiente detalle a fecha de cierre del ejercicio:

PARTE VINCULADA	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021
Miguel Ruiz-Gallardos Garcia de la Rasilla	(9.649,03)	(5.945,62)
Total	<u>(9.649,03)</u>	<u>(5.945,62)</u>

**NOTA 20. INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

Debido la actividad desarrollada por la Sociedad, ésta no se ve afectada por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003.

Por este motivo no se revela ninguna información al respecto en la presente memoria a 31 de diciembre de 2020.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**NOTA 21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P. a la Sociedad durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes

	<u>2022</u>
Servicios de auditoría	14.976,34
Por servicios distintos	0,00
Por servicios de asesoramiento fiscal	0,00
Por otros servicios de verificación	0,00
Por otros servicios	0,00
	<u>14.976,34</u>

Los Otros servicios de verificación incluyen servicios que conforme a la legislación vigente es exigido que sean prestados por el auditor de cuentas.

**NOTA 22. INFORMACION SEGMENTADA**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde en su totalidad al arrendamiento de viviendas en territorio español.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.****Anexo I****DETALLE DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS**

UBICACIÓN	CATASTRO	Finca regstral	USO	SBA m <sup>2</sup>
C/ Lagasca, 49 - 2º C	1955409VK4715F0006FY	87.105	Vivienda	90,00
C/ Ortega y Gasset, 23 - 4º C	2060709VK4726A0075IU	49.564	Vivienda	255,54
C/ Velazquez, 138 - Bajo C	2270903VK4727A0009TW	2.085	Vivienda	209,00
C/ Manuel de Falla, 8 - 4º Izquierda	1786503VK4718F0011MD	18.632	Vivienda	136,41
C/ Antonio Acuña, 27 - 2º A	2549717VK4724H0006OA	16.267	Vivienda	84,66
C/ Ibiza, 15 - 2º Derecha	2646514VK4724F0013QB	12.904	Vivienda	69,43
C/ Diego de León, 55 - 1º Izquierda / A	2664507VK4726D0046EF	63.540	Vivienda	202,00
C/ Ibiza, 38 -	2945803VK4724F0029JP	63.540	Vivienda	92,00
C/ Velazquez, 7 - 5º Izquierda	1950705VK4715B0006AH	84.492	Vivienda	86,00
C/ Velazquez, 7 - 5º Derecha	1950705VK4715B0007SJ	84.694	Vivienda	204,00
C/ Francisco Silvela, 50 - 2º A	2964708VK4726D0017XJ	65.820	Vivienda	311,00
C/ Nuñez de Balboa, 32 - 1º Izquierda	2254916VK4725C0006LY	10.141	Vivienda	128,00

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES A 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2022**

Las cuentas de Inhome Prime Properties SOCIMI S.A. del ejercicio 2022 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de Crowe Auditores España S.L.P. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

**I. Actividad**

Durante el año 2022 la sociedad ha continuado con su compromiso de ampliar el capital materializándose en 4 ampliaciones de capital que han elevado el capital social hasta los 12.510.000€.

Su objetivo durante el año es el de continuar adquiriendo inmuebles que cumplan con las características establecidas en el Plan de Negocio, adquirir el volumen objetivo de capital social y seguir cumpliendo con los requisitos de cotización de BME Growth.

Para llevar a cabo este proceso de adquisición de inmuebles la compañía ha analizado más de 150 inmuebles en la zona seleccionada en el plan de negocio y con las características establecidas.

Ha llevado a cabo en dos ampliaciones de capital, que se han llevado a cabo de la siguiente manera:

- 700.000€
- 1.500.000€

El capital social a cierre de año se sitúa en 12.510.000€.

El Consejo de Administración esta formado por Mutua del Enginyers, representada por D. Joan Antoni Fernandez, Franjar S.L., representada por Alberto Pertejo Barrena y por último D. Ignacio Ruiz-Gallardón.

**II. Evolución y Resultado de los Negocios**

Durante el año 2022 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 9 inmuebles
- A 31 de diciembre de 2022, el ratio de ocupación alcanzaba el 83,4% del total de los inmuebles. Dado que 2 de los inmuebles se han liberado y están en proceso de reforma.

**III. Política de dividendos**

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La sociedad deberá distribuir dividendos, una vez cumplidos los objetivos mercantiles:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de **693.850,22€**, por lo que no se han producido reparto de dividendos.

#### IV. Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores.	30	30
Ratio de operaciones pagadas.	85%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago.	15%	0%

	Importe	
	2022	2021
Total pagos realizados.	731.818,27	257.420,23
Total pagos pendientes.	109.772,74	0,00

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Volumen Monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2022	
	Importe	%
Volumen Monetario	731.818,27	100
Número Facturas	174	

**V. Equipo**

La gestión integral inmobiliaria de Inhome Prime Properties SOCIMI S.A. es desarrollada por el equipo de profesionales de Helio Capital Management S.A.

**VI. Gestión de Riesgos**

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.

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no cuenta con ningún crédito operativo.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la Sociedad han sido adquiridos con suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

**VII. Accionistas significativos**

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 con un porcentaje directa o indirectamente superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-22
Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social	39,17%



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Mutua General de la Abogacía Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija	7,99%
Mutualitat dels Enginyers, MPS	15,19%
Franjar, S.L.	7,99%
Eurocroqueta, S.L.	7,99%

**VIII. Información sobre operaciones vinculadas**

La información relativa a las operaciones vinculadas viene definida y desglosada en a Nota 18 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.

Madrid, 3 de marzo de 2022

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

Madrid, a 03 de marzo de 2022

Los Administradores de la Sociedad INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, firman estas Cuentas Anuales **correspondientes** a 31 de diciembre de 2022, formando todo ello un bloque de 43 páginas numeradas de la página 1 a la 43, junto con **el** anexo I y el informe de **gestión**.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen **fiel** del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de **conformidad** con **las** disposiciones legales.



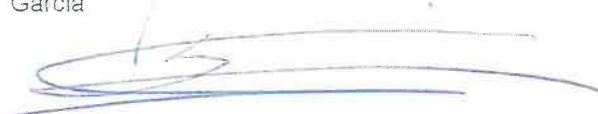
---

Presidente  
**Mutualitat** dels Enginyers, **MPS**  
Representada por D. Joan Antoni Fernandez  
Garcia



---

Consejero  
Franjar, S.L.  
D. Alberto Honorio Pertejo Barrena



---

Consejero  
D. Ignacio Ruiz-Gallardon

c) Grado de cumplimiento de las previsiones

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados de la Sociedad durante el ejercicio 2022, la cual ha sido sometida a revisión por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados del 2022, indicando su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	Real 31/12/2022 <sup>(*)</sup>	Previsión (12/12/2022) <sup>(**)</sup>	Grado Cumplimiento 31/12/2022
Importe neto de la cifra de negocios	0	53.250	0%
Otros ingresos de explotación	28.865	0	0%
Gastos de personal	-11.700	0	0%
Otros Gastos de explotación	-485.479	-1.197.783	41%
<i>Gastos de explotación</i>	-	-796.167	0%
<i>Otros gastos de explotación</i>	-	-401.616	120%
Amortización del inmovilizado	-16.714	-19.707	85%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>-485.029</b>	<b>-1.164.240</b>	<b>41%</b>
Resultado Financiero	0	0	100%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-485.029</b>	<b>-1.164.240</b>	<b>41%</b>
Impuesto sobre beneficios	0	0	100%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>-485.029</b>	<b>-1.164.240</b>	<b>41%</b>

(\*) Cifras auditadas.

(\*\*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Respecto a cada uno de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad, como puede observarse en la tabla anterior, el grado de cumplimiento durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022 en relación con las previsiones para el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Para el análisis de los ingresos debemos considerar conjuntamente la partida de “Importe neto de la cifra de negocios” y la de “Otros ingresos de explotación”. El importe registrado asciende € 28.865 habiendo estimado la Sociedad € 53.250, lo que supone un grado de cumplimiento del 54% debido a una ralentización en la adquisición de inmuebles.

En los “Gastos de personal” el importe registrado asciende a € 11.700, que se corresponde con las dietas del Consejo de Administración de Inhome.

En los “Otros Gastos de explotación” el importe registrado asciende a € 485.479, lo que supone un grado de cumplimiento del 41%. La desviación se debe principalmente a, por un lado, las menores comisiones devengadas por la gestora debido a una ralentización en la adquisición de activos y, por otro lado, a que la Compañía había estimado unos gastos por reformas que han sido contabilizados como mayor valor del activo.

En la “Amortización del Inmovilizado” el importe registrado asciende a € 16.714, lo que supone un grado de cumplimiento del 85%, debido a una ralentización en la adquisición de inmuebles.

Al no tener previstos ni producirse, resultado financiero el cumplimiento es del 100% al igual que el Impuesto sobre beneficios.

Por último, el “Resultado del Ejercicio” ha sido de € -485.029, lo que supone un grado de cumplimiento del 41%. Los resultados muestran unas pérdidas inferiores a las previstas debido a que la actividad de adquisiciones de la sociedad se ha ralentizado.

En conclusión, durante el ejercicio 2022 se ha ralentizado el proceso de compras afectando sensiblemente a los ingresos y gastos previstos para la sociedad.

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

El Consejo se encuentra en proceso de elaboración de las nuevas previsiones para el ejercicio 2023 que se publicarán en las próximas semanas.

**Manual de procedimientos de  
Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.**

## ÍNDICE

<b>PRIMERO.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>SEGUNO.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>4</b>
<b>TERCERO.- OBJETO DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>4</b>
<b>CUARTO.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO .....</b>	<b>5</b>
4.1 Junta General de Accionistas de Inhome Prime Properties.....	5
4.2. El consejo de Administración de Inhome Prime Properties .....	5
4.3. La Comité de supervisión.....	10
4.4. Los apoderados.....	11
<b>QUINTO.- ÁREAS OPERATIVAS. EL GESTOR.....</b>	<b>12</b>
<b>SEXTO- EL ASESOR COMERCIAL.....</b>	<b>13</b>
<b>SÉPTIMO- ÁREA JURÍDICA .....</b>	<b>14</b>
<b>OCTAVO- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING .....</b>	<b>14</b>
<b>NOVENO- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD .....</b>	<b>15</b>
<b>DÉCIMO- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS.....</b>	<b>17</b>
<b>DÉCIMOPRIMERO- COMUNICACIONES AL MERCADO.....</b>	<b>20</b>
<b>DECIMOSEGUNDO.- SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA.....</b>	<b>21</b>
<b>DECIMOTERCERO.- OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES .....</b>	<b>22</b>
<b>DECIMOCUARTO.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN .....</b>	<b>22</b>
<b>DECIMOQUINTO.- CONCLUSIÓN.....</b>	<b>23</b>

## **PRIMERO.- INTRODUCCIÓN**

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (“**BME Growth**”), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los inversores sobre la capacidad de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Inhome Prime Properties**”) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Inhome Prime Properties entiende que es fundamental disponer de sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que se recogen todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de la Sociedad.

Con el fin de establecer un sistema de control interno nace la necesidad de confección del Manual de Procedimientos, que aportarán a aquellos que presten un servicio a la Sociedad de la Sociedad un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevarán a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Para ello, con el fin de ser claros, concretos y concisos, a efectos de comprensibilidad del procedimiento, se redacta este Manual (i) minimizando las generalidades; (ii) evitando proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas y las herramientas disponibles; y (iii) huyendo de descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

Conforme a lo anterior, a continuación se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran

el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

## **SEGUNO.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD**

Inhome Prime Properties es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Ortega y Gasset nº 7, 28006 Madrid. Se constituyó el pasado 29 de abril de 2021 según consta en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel Ruiz Gallardón García de la Rasilla bajo el número de su protocolo 2.505 de su protocolo y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42030, folio 26, hoja M-744236, inscripción 1ª.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

## **TERCERO.- OBJETO DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (“**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;



- (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI; y
- (iv) 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, o la norma que la sustituya en un futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá 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.

Las actividades que integran el objeto social de la Sociedad podrán desarrollarse total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

No obstante, si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

## **CUARTO.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

### **4.1 Junta General de Accionistas de Inhome Prime Properties**

La Junta General de accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

### **4.2. El consejo de Administración de Inhome Prime Properties**

El Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad, tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén

atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas, y podrá llevar a cabo cualquier actuación comprendida dentro del objeto social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se configura como un órgano de supervisión y control, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, en la defensa del interés de la Sociedad y dispensando el mismo trato a todos los accionistas.

El Consejo de Administración delegará la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad al equipo de dirección y a los órganos ejecutivos correspondientes. No obstante, no podrán ser objeto de delegación aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas al conocimiento directo del Consejo de Administración ni aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.

En particular, a título enunciativo y no limitativo, el Consejo de Administración se reserva las siguientes competencias:

- a) la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad;
- b) la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;
- c) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General de Accionistas;
- d) la formulación de la política de dividendos, efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo con la Junta General de Accionistas sobre la aplicación del resultado;
- e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y la elevación de propuestas a la Junta General de Accionistas relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos, si la misma se hubiera creado, en el caso de Consejeros independientes o previo informe en el caso del resto de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;
- f) la designación y renovación de los cargos del Consejo de Administración y de los miembros de las comisiones que, en su caso, pudieran crearse;

- g) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación;
- h) la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
  - (i) la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;
  - (ii) la política de gobierno corporativo;
  - (iii) la política de sostenibilidad;
  - (iv) la política de retribuciones de los altos directivos;
  - (v) la política de dividendos y de autocartera;
  - (vi) la política general de riesgos;
  - (vii) la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
- i) Entre otras, las decisiones vinculadas con:
  - (i) el nombramiento y eventual cese de, en su caso, los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;
  - (ii) la fijación de la retribución de los Consejeros y de los altos directivos conforme a la política de retribuciones que, en su caso, sea aprobada por la Junta General de Accionistas en cada momento.
  - (iii) la información económico-financiera, no financiera y corporativa que la Sociedad deba hacer pública periódicamente, conjuntamente con, en su caso, la comisión que tenga dicha competencia atribuida;
  - (iv) las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo, especialmente las que tengan carácter estratégico, y salvo que su aprobación corresponda a la Junta General de Accionistas.
- j) salvo que vengan atribuidas a la Junta General de Accionistas, las operaciones que la Sociedad realice con partes vinculadas,
- k) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración;  
y

- l) cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales atribuyan al Consejo de Administración.

Asimismo, corresponderá al Consejo, con carácter indelegable, decidir sobre las siguientes materias:

- (i) la aprobación de la estrategia a largo plazo de la Sociedad, y su Plan de Negocio o presupuesto anual;
- (ii) las propuestas de ampliación o reducción del capital social, emisiones de acciones y recompra de acciones, fusiones, transformaciones, escisiones, etc.;
- (iii) En su caso, la aprobación del informe anual de gobierno corporativo, de la declaración de responsabilidad y declaraciones relacionadas con la información financiera;
- (iv) la aprobación de cualesquiera modificaciones sustanciales en las políticas o prácticas contables de la Sociedad (en coordinación con las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría y Control, si la hubiere); la autorización de operaciones de cobertura o la contratación de derivados, salvo que dichas operaciones o derivados estén relacionados con la cobertura de deuda incurrida por la Sociedad;
- (v) cambios relacionados con la política de endeudamiento de la Sociedad;
- (vi) la resolución de conflictos de interés cuando dicha facultad no venga legal o estatutariamente atribuida a la Junta General de Accionistas; o
- (vii) la modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad.

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo de Administración con base en su formación y experiencia. La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente documento es la siguiente:

- (a) D. Joan Antoni Fernandez:

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector asegurador y del ahorro, desarrollando prácticamente toda su carrera profesional en el Grupo Mutua de los Ingenieros.

Actualmente, ocupa el puesto de director general (desde 2004) MUTUAVALORS DELS ENGINYERS EAF, S.L. recayendo bajo su responsabilidad las áreas Comercial, Financiera, Control Interno, Gestión de Riesgos, Cumplimiento Normativo y Recursos Humanos. Asimismo, es Director de Ahorro e inversiones (desde 1999) de LA MUTUA DE LOS INGENIEROS siendo de su responsabilidad las áreas Técnica, Ahorro, Planes de Pensiones, Inversiones, Gestión de Riesgos y Sistemas de Información.

Dicha actividad es compaginada como administrador de AccelGrow, empresa dedicada, entre otras cuestiones, a la realización de estudios de viabilidad y riesgos, redacción de planes estratégicos y asesoramiento en la idea, creación y crecimiento de proyectos. Dentro de ésta su responsabilidad se circunscribe en las áreas Financiera, Gestión de Riesgos y Cumplimiento Normativo.

Es miembro del Comité de Dirección de la Mutua.

Es Licenciado en Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona y PGD – Dirección General por IESE.

(b) D. Ignacio Ruiz-Gallardón de la Rasilla:

D. Ignacio Ruiz Gallardón García de la Rasilla (secretario del Consejo de administración de la Sociedad) es Licenciado en Derecho por la Universidad Pontificia Comillas.

D. Ignacio, cuenta con más de 30 años de experiencia profesional, fundando en el año 2017 el despacho Ruiz Gallardón Abogados, S.L.P. Es especialista en derecho mercantil, contractual e inmobiliario, y por su profundo conocimiento del área de fusiones y adquisiciones y private equity, ha intervenido en complejos procesos de **reestructuración** mercantil y M&A de grandes grupos empresariales. En particular, el Despacho asesora **recurrentemente** a una de las SOCIMIs que cotiza en el Ibex 35.

Es secretario del consejo de administración y consejero de grandes grupos empresariales pertenecientes a diversos sectores del mercado.

(c) D. Alberto Honorio Pertejo Barrena:

Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el sector del marketing, gestión estratégica empresarial, desarrollo de negocios y consultoría de empresas. Ha ocupado cargos de responsabilidad en diversas empresas como consejero y consejero

delegado siendo responsable respecto de la definición y desarrollo de estrategias de ventas, marketing, branding y gestión comercial. Es especialista en consultoría estratégica de empresas y desarrollo de negocios.

Es Licenciado en Derecho Universidad Pontificia de Comillas ICADE, Diplomado en Ciencias Económicas Universidad Pontificia de Comillas ICADE y MBA Internacional de la Escuela de Negocios ICADE.

#### **4.3. La Comité de supervisión**

El Consejo de Administración, acordó la creación de un Comité de Supervisión, como órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta y apoyo al Consejo de Administración que se compone por accionistas relevantes, miembros del consejo y del equipo asesor comercial y gestor de la Sociedad.

El comité de supervisión tiene como principales funciones, a modo de resumen enunciativo y no limitativo:

- (i) Dar soporte técnico y de información, respecto de las funciones de supervisión y seguimiento, al consejo de administración de la Sociedad.
- (ii) Ayudar al consejo de administración a cumplir su responsabilidad en materia de gobernanza y supervisión.
- (iii) Proporcionar asesoramiento al consejo de administración sobre cuestiones que formen parte del mandato de este último.
- (iv) Supervisar el progreso y evolución de las actividades de la Sociedad con el objetivo de verificar que las mismas se adecúan al correcto cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad.
- (v) Velar por que el proceso de adquisición de activos realizado por el gestor de la Sociedad se adecúe a las previsiones del código ético de la Sociedad; y
- (vi) Llevar un seguimiento continuo de las labores desarrolladas por el gestor de la Sociedad, elevando al consejo de administración cuantas propuestas, recomendaciones y evaluaciones estime oportunas sobre su gestión.

#### 4.4. Los apoderados

La Sociedad ha otorgado poderes generales a dos de sus consejeros (i.e., en favor de D. Joan Antoni Fernández García y de D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) para que, en nombre y representación de la Sociedad, puedan, de forma solidaria, ejercitar ciertas facultades propias del Consejo (a excepción de las indelegables de conformidad con la legislación vigente) con el fin de garantizar una gestión ágil de la Sociedad. Dichas facultades se encuentran limitadas económicamente en el bien entendido de que podrán actuar solidariamente para aquellas actuaciones que tengan con repercusión económica de hasta un límite de 10.000 euros por operación y será mancomunada, para el supuesto de que las operaciones iguallen o superen la cantidad de 10.000 euros.

Los Apoderados tienen poderes para ejercer en nombre de la Sociedad, a modo de resumen enunciativo y no limitativo en los siguientes ámbitos:

- (i) de representación general
- (ii) de administración, bancarias y financieras y contratación
- (iii) otras facultades de representación como, por ejemplo:
  - a. constituir, prorrogar, modificar, transformar, disolver y liquidar sociedades civiles y mercantiles, asociaciones, agrupaciones y Uniones, incluso Temporales de Empresas o Asociaciones de cualquier otro tipo. Suscribir acciones y participaciones y desembolsar cantidades en metálico o cualesquiera bienes. Renunciar al derecho de suscripción preferente en la emisión de acciones, empréstitos y participaciones. Aceptar canjes, conversiones y amortizaciones. Aprobar, aceptar y modificar estatutos y pactos parasociales. Nombrar, aceptar, remover y sustituir cargos de administración y dirección, determinando en cada caso facultades y amplitud de dichos apoderamientos. Suscribir cualquier tipo de documento público o privado que se requiera para el ejercicio de estas facultades.
  - b. representar orgánicamente a la Sociedad cuando esta sea accionista o socia o participe de otras Sociedades asistiendo y votando en las Juntas de socios, ordinarias o extraordinarias, incluso celebradas con carácter de universales, ejerciendo todos los derechos y cumpliendo las obligaciones inherentes a la calidad del socio, contando el apoderado

- con facultades suficientes para administrar todo el patrimonio que la Sociedad tenga. Aprobar o impugnar en su caso, los acuerdos sociales.
- c. asistir y votar en los consejos de administración, comités o cualquier otro órgano social de los que la Sociedad sea miembro, aprobando o impugnando, en su caso los acuerdos recaídos.
  - d. solicitar todo tipo de licencias de obras, actividades, instalaciones o aperturas. Asimismo, solicitar, adquirir y obtener para la Sociedad licencias comerciales, industriales, de importación y exportación, guías, cupos, contingentes, asignaciones, subvenciones, ayudas y privilegios que tengan relación con el objeto social. Hacer declaraciones de obra nueva y división de propiedad horizontal.
  - e. instar actas notariales de todas clases. Promover expedientes de dominio de reanudación de tracto y de liberación de cargas. Hacer, aceptar y contestar modificaciones y requerimientos notariales. Formalizar Escrituras sobre aclaraciones, rectificaciones o subsanación de errores. En particular, instar en nombre de la Sociedad las correspondientes actas notariales a los efectos de reclamar deudas a los acreedores de la Sociedad; recibir en nombre de la Sociedad cualquier reclamación notarial de pago; contestar y/u oponerse a las reclamaciones notariales recibidas manifestando lo que a tal efecto resulte procedente, o cualesquiera otras actuaciones que pudieran tener lugar en sede de un procedimiento monitorio notarial.

#### **QUINTO.- ÁREAS OPERATIVAS. EL GESTOR**

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión integral de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

Actualmente, la Sociedad tiene externalizada la gestión de la cartera de inmuebles a Helio Capital Managment, S.L., la cual es supervisada por el Consejo de Administración. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles (gestión y control de los ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles). Cualquier elemento relacionado con



mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX) es analizado internamente y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, al ser haber sido objeto de estudio por el Comité de Supervisión y evaluada por el Gestor de la Sociedad, es ejecutada por los apoderados de la Sociedad; si bien, si la operación resulta de especial relevancia es sometida a la aprobación del Consejo. En el marco las potenciales inversiones o desinversiones se realiza una *Due Diligence* Técnica, Legal, Fiscal, Financiera y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar. Adicionalmente, se solicita una valoración a una entidad de reconocido prestigio (habitualmente, Gesvalt Sociedad de Tasación S.A) con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

#### **SEXTO- EL ASESOR COMERCIAL**

Dado que la Sociedad carece de la estructura necesaria para desarrollar, desde un punto de vista comercial, el proyecto de acuerdo con los términos fijados en el plan de negocio ha precisado de los servicios de promoción comercial del mismo.

Para ello, la Sociedad tiene externalizada la gestión de la promoción comercial a Banco Alcalá, S.A., con experiencia en el ámbito de la planificación patrimonial e inversiones financieras y que cuenta con el conocimiento, la organización empresarial, recursos materiales y humanos, así como con la capacidad necesaria y adecuada para ayudar a la comercialización del proyecto según está previsto en el plan de negocio.

El Asesor Comercial tiene el cometido de ejercer cualquier gestión necesaria o conveniente para el buen fin del proyecto relacionada con el asesoramiento comercial, siendo sus principales funciones, a modo de resumen enunciativo y no limitativo, las siguientes:

- (i) Asesorar **comercialmente** a la Sociedad respecto al diseño, implementación y ejecución de la estrategia y política de inversión, ejecutada por el Gestor, para que se ajuste a los términos del plan de negocio.

- (ii) Informar y difundir el Proyecto en búsqueda de socios, internos o externos, para incrementar el capital de la Sociedad de acuerdo con las necesidades y pretensiones de esta.
- (iii) Desarrollar la actividad comercial y mantener la comunicación con los accionistas de la Sociedad, informando y resolviendo cuantas cuestiones les pudieran suscitar sobre el proyecto y su desarrollo; y
- (iv) Cooperar en el seguimiento del proceso de inversión y desinversión de los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad.

#### **SÉPTIMO- ÁREA JURÍDICA**

El área jurídica de la Sociedad, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con los inmuebles y su explotación, está externalizada y contratada con el despacho Ruiz-Gallardón Abogados, S.L.P. Estos servicios incluyen la secretaría mercantil de la Sociedad, la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros.

El asesor jurídico tiene la misión de asesorar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como con los requisitos para la cotización en un sistema multilateral.

#### **OCTAVO- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING**

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con San Opropio, S.L. que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos, *reporting*, entre otros servicios accesorios a los anteriores.

Generalmente, los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma mensual. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como base los principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro presentarlos bajo criterios internacionales IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al año. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrada Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para todos los activos inmobiliarios de la Sociedad.

## **NOVENO- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la Sociedad.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento a cualquiera de sus asesores la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos de la sociedad. Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

De esta manera, existe un Sistema de Control Interno de la Sociedad que constituye un conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta.

### *(A) Control Interno*

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados mediante las reuniones del Consejo de Administración y apoyo del Comité de Supervisión. Las decisiones clave de la empresa se toman durante las reuniones del Consejo de administración, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio.

También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada. Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- (i) Revisión anual de valoraciones: La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.

- (ii) Revisión de los estados financieros: La elaboración de los estados financieros está coordinada por el Gestor, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración antes de ser finalmente emitidos.
- (iii) Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

*(B) Reglamento Interno de Conducta*

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la Sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Dicho Reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de Inhome Prime Properties, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que el Gestor haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- (i) Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- (ii) Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- (iii) Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- (iv) Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- (v) Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;

- (vi) Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores

## **DÉCIMO- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS**

El Consejo de Administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad serían los siguientes:

- (i) Ciclicidad del sector: El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.
- (ii) Concentración geográfica: Los activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan el 100 % del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.
- (iii) Concentración significativa en una tipología de activo: el 100 % del valor total de los activos de la Sociedad son viviendas, lo que supone poca diversificación en cuanto a tipo de activo se refiere. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.
- (iv) Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles: Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos

o autorizaciones para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación de actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso o la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial.

La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

- (v) Grado de liquidez de las inversiones: Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales, obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.
- (vi) Incumplimiento de los contratos de arrendamiento: En caso que los arrendatarios incumplieran sus obligaciones de pago de las rentas debidas a las Sociedades filiales bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al arrendamiento podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del arrendatario incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.
- (vii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

- (viii) Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos: Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente.

Además, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

- (ix) Nivel de endeudamiento: En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.
- (x) Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- (xi) Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

## **DÉCIMOPRIMERO- COMUNICACIONES AL MERCADO**

El Consejo de Administración es responsable de la publicación de Otra Información Relevante y de Información Privilegiada que, de acuerdo con la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el segmento BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- (i) Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- (ii) Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- (iii) Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- (iv) Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- (v) Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME Growth, por parte de la Sociedad.
- (vi) Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- (vii) Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.



(viii) Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de otra información relevante e información privilegiada, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.

#### **DECIMOSEGUNDO.- SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA**

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría. No obstante, el modelo del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (“SCIIF”) se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- (i) Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- (ii) Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- (iii) Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- (iv) Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles;

- (v) El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

#### **DECIMOTERCERO.- OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

La Sociedad cuenta, además de los mencionados anteriormente en este documento, con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- (i) Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Crowe Servicios de Auditoria, S.L.P., auditor de la Sociedad desde su constitución.
- (ii) La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- (iii) La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (“**Renta4**”) como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

#### **DECIMOCUARTO.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier información privilegiada que deba ser informado a BME GROWTH.

El Consejo de Administración supervisará que:

- (i) La información relevante que se publica en la página web de la Compañía y la información remitida al Mercado coincidan;
- (ii) La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.
- (iii) Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

#### **DECIMOQUINTO.- CONCLUSIÓN**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por BME Growth a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.



## **ANEXO II Informe del Consejo de Administración del Aumento de Capital**

# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INHOME PRIME PROPERTIES, SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS**

## **1. OBJETO DEL INFORME**

El presente informe (el “**Informe**”) se formula por el consejo de administración de INHOME PRIME PROPERTIES, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296, 299 y 304 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la “**LSC**”), en relación con las propuestas de (i) aumento de capital social con cargo a aportaciones dinerarias sin exclusión del derecho de suscripción preferente; y (ii) la consecuente modificación del artículo 6º de los estatutos sociales, que serán elevadas a la junta general de la Sociedad.

De este modo, los artículos 286 y 296 de LSC exigen para la válida adopción del acuerdo de aumento de capital y la consecuente modificación de los estatutos sociales que los administradores (i) redacten el texto íntegro de la modificación; y (ii) formulen un informe escrito con la justificación de la misma.

## **2. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL**

### **2.1 Justificación de la propuesta**

El aumento de capital al que se refiere el Informe tiene como objetivo dar cumplimiento al plan de negocio de la Sociedad para los próximos ejercicios, para hacer frente al crecimiento de la actividad de la Sociedad. En particular, la Sociedad deberá contar con fondos suficientes para hacer frente a las nuevas inversiones inmobiliarias que posibiliten la continuidad de la actividad y previsiones del negocio, de modo que se consiga una posición competitiva y de liderazgo en el mercado.

La Sociedad tiene la intención de seguir construyendo una cartera de activos inmobiliarios que resulte atractiva para sus inversores actuales y potenciales y que le permita continuar desarrollando satisfactoriamente su modelo de negocio. A este respecto, la Sociedad ha identificado diversas oportunidades de inversión que tiene la intención de acometer, lo que conllevará desembolsos significativos en el corto o medio plazo y, por tanto, la necesidad de recaudar fondos suficientes para poder materializar dichas oportunidades.

El aumento de capital permitirá aumentar la capitalización de la Sociedad, facilitará la entrada en su capital de nuevos inversores estratégicos, fortaleciendo y diversificando la base accionarial. Con ello, se podrá incrementar el interés del mercado por la Sociedad, lo que beneficiará la generación de valor de los actuales accionistas y permitirá aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles para la Sociedad.

En consecuencia, el consejo de administración propone a la junta general de la Sociedad el aumento del capital social con cargo a aportaciones dinerarias por un importe máximo de cinco millones doscientos ochenta y ocho mil euros (5.288.000 €), contemplando la posibilidad de suscripción incompleta por lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de

diez euros (10 €) más una prima de emisión de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción, es decir, el tipo de emisión de cada participación ascenderá a diez euros y diecisiete céntimos (10,17 €).

En consecuencia, el importe efectivo del aumento de capital (valor nominal más prima de emisión) ascenderá a cinco millones trescientos setenta y siete mil setecientos sesenta euros (5.377.760 €), correspondiendo cinco millones doscientos ochenta y ocho mil euros (5.288.000 €) en concepto de capital social y ochenta y nueve mil setecientos sesenta euros (89.760 €) en concepto de prima de emisión.

En el caso de que el aumento de capital fuera suscrito íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a veinte millones de euros (20.000.000 €), dividido en dos millones (2.000.000) de acciones de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. Tal como se ha comentado anteriormente, se contempla la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones nuevas.

El aumento de capital descrito en el Informe no constituye una oferta pública de suscripción de valores para la que se requiera cumplir con la obligación de publicar un folleto establecida en el artículo 3.1 del Reglamento (UE) 2017/1129<sup>1</sup>, ya que la misma se encuentra amparada por las excepciones previstas en el artículo 34.3 del Real Decreto Legislativo 4/2015<sup>2</sup>, y en los artículos 1.4 y 3.2 del Reglamento (UE) 2017/1129, por cuanto: (i) la oferta se dirige a inversores cualificados; (ii) la oferta se dirige a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados; y (iii) el importe total de la ampliación es inferior a ocho millones de euros (8.000.000 €).

## **2.2 Términos del aumento del capital social**

### *2.2.1 Importe máximo*

El aumento de capital ascenderá a un importe de cinco millones doscientos ochenta y ocho mil euros (5.288.000 €), mediante la emisión y puesta en circulación de quinientas veintiocho mil ochocientas nuevas acciones (528.800 acciones) de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas. El aumento de capital se hará con cargo a aportaciones dinerarias.

Las acciones se crean con una prima de emisión por acción de diecisiete céntimos (0,17 €), es decir, con una prima de emisión total por el conjunto del aumento de capital de ochenta y nueve mil setecientos sesenta euros (89.760 €).

En consecuencia, las acciones de nueva creación se suscribirán por su valor nominal, es decir, diez euros (10 €) por acción, más una prima de emisión de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción, por lo que tipo de emisión de cada participación ascenderá a diez euros y diecisiete céntimos (10,17 €).

---

<sup>1</sup> Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

<sup>2</sup> Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

En consecuencia, el importe efectivo del aumento de capital (valor nominal más prima de emisión) asciende a cinco millones trescientos setenta y siete mil setecientos sesenta euros (5.377.760 €), correspondiendo cinco millones doscientos ochenta y ocho mil euros (5.288.000 €) en concepto de capital social y ochenta y nueve mil setecientos sesenta euros (89.760 €) en concepto de prima de emisión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad existentes con anterioridad al aumento de capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

#### *2.2.2 Naturaleza y derechos de las nuevas acciones*

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y conferirán a sus titulares los mismos derechos y obligaciones que estas tienen aparejadas.

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

#### *2.2.3 Destinatarios*

El aumento del capital social se dirigirá a accionistas de la Sociedad y/o inversores de carácter privado.

### **2.3 Períodos de suscripción de las nuevas acciones**

#### *2.3.1 Período de suscripción preferente*

##### **(A) Derecho de suscripción preferente**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304 de la LSC, en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, cada socio tendrá derecho de suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea. Serán necesarios dos con setenta y ocho (2,78) derechos de suscripción preferente para suscribir una (1) acción nueva.

A fecha de adopción del acuerdo de ampliación de capital, el número de acciones en autocartera asciende a cien mil (100.000) acciones. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, tal y como establece el artículo 148 de la LSC.

Las nuevas acciones que no se suscriban en el ejercicio del derecho de suscripción preferente por los actuales accionistas de la Sociedad, serán ofrecidas por el consejo de administración para su suscripción a terceros inversores.

##### **(B) Transmisibilidad de los derechos**

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC.

##### **(C) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente**



De acuerdo con el artículo 503 de la LSC, el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente será de catorce (14) días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio, quienes podrán ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. En los mismos términos, tendrán derecho de suscripción preferente los terceros inversores que adquieran tales derechos en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

#### (D) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los accionistas y los terceros inversores que hayan adquirido tal derecho deberán dirigirse a la entidades participantes de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las acciones del aumento de capital a las que se refieran. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el periodo de suscripción preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 3.5.

#### *2.3.2 Periodo de asignación discrecional*

Si finalizado el periodo de suscripción preferente quedasen acciones del aumento de capital por suscribir y adjudicar, se iniciará un periodo de asignación discrecional para dichas acciones.

El periodo de asignación discrecional se iniciará el séptimo día hábil siguiente al de finalización del periodo de suscripción preferente y tendrá una duración máxima de un mes.

Durante este periodo, el consejo de administración podrá ofrecer las acciones no suscritas a accionistas legitimados e inversores.

Las peticiones de suscripción realizadas durante ese periodo de asignación discrecional se harán a través de las entidades participantes de Iberclear y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del consejo de administración de decidir su adjudicación.

## **2.4 Desembolso**

El desembolso íntegro del precio de cada acción del aumento de capital suscrita durante el periodo de suscripción preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la

suscripción, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las entidades participantes de Iberclear abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del aumento de capital suscritas al Banco Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del periodo de suscripción preferente, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción suscrita, en su caso, en el periodo de asignación discrecional por los adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del periodo de suscripción preferente, a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se hayan cursado las órdenes de suscripción.

## **2.5 Suscripción incompleta**

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la LSC.

## **2.6 Incorporación a negociación**

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las acciones nuevas del aumento de capital en BME Growth estimando que serán incorporadas al Mercado una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que la misma se declare suscrita y desembolsada en el importe que corresponda.

## **3. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

El aumento de capital social conllevará la modificación del artículo 6º de los estatutos sociales de la Sociedad que, una vez ejecutado el aumento de capital, tendrá la siguiente redacción:

### ***“Artículo 6º.- Capital social***

- 1. El capital social se fija en la suma de veinte millones de euros (20.000.000 €), dividido en dos millones (2.000.000) de acciones, acumulables e indivisibles de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente de la 1 a la 2.000.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.*
- 2. Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en los presentes estatutos sociales.*
- 3. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas.”*

## **4. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL**

Se incluye, a continuación, el texto íntegro de la propuesta cuya aprobación se somete a la junta general de la Sociedad:

***“AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, SIN EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS,***

## **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD Y, EN SU CASO, SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS AL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY**

### **1.1. Aumento de capital social, sin exclusión del derecho de suscripción preferente, mediante aportaciones dinerarias**

La junta general de la Sociedad acuerda por unanimidad de todos los accionistas presentes (i.e., [•] %) aumentar el capital social en los términos y condiciones previstos en el informe elaborado por el consejo de administración y que se adjunta como **Anexo I** a la presente acta, siendo parte inseparable de la misma, y que se detallan a continuación:

#### **(a) Importe máximo**

El aumento de capital ascenderá a un importe de cinco millones doscientos ochenta y ocho mil euros (5.288.000 €), mediante la emisión y puesta en circulación de quinientas veintiocho mil ochocientas nuevas acciones (528.800 acciones) de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas. El aumento de capital se hará con cargo a aportaciones dinerarias.

Las acciones se crean con una prima de emisión por acción de diecisiete céntimos (0,17 €), es decir, con una prima de emisión total por el conjunto del aumento de capital de ochenta y nueve mil setecientos sesenta euros (89.760 €).

De este modo, las acciones de nueva creación se suscribirán por su valor nominal, es decir, diez euros (10 €) por acción, más una prima de emisión de diecisiete céntimos (0,17 €) por acción, por lo que tipo de emisión de cada participación ascenderá a diez euros y diecisiete céntimos (10,17 €).

En consecuencia, el importe efectivo del aumento de capital (valor nominal más prima de emisión) asciende a cinco millones trescientos setenta y siete mil setecientos sesenta euros (5.377.760 €), correspondiendo cinco millones doscientos ochenta y ocho mil euros (5.288.000 €) en concepto de capital social y ochenta y nueve mil setecientos sesenta euros (89.760 €) en concepto de prima de emisión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad existentes con anterioridad al aumento de capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

#### **(b) Naturaleza y derechos de las nuevas acciones**

Las nuevas acciones serán ordinarias y pertenecerán a la misma clase y serie que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y conferirán a sus titulares los mismos derechos y obligaciones que estas tienen aparejadas.

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

#### **(c) Destinatarios**

El aumento del capital social se dirigirá a accionistas de la Sociedad y/o inversores de carácter privado.

**(d) *Períodos de suscripción de las nuevas acciones***

**1. *Período de suscripción preferente***

**(i) *Derecho de suscripción preferente***

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304 de la LSC, en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, cada socio tendrá derecho de suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea. Serán necesarios dos con setenta y ocho (2,78) derechos de suscripción preferente para suscribir una (1) acción nueva.*

*A fecha de adopción del acuerdo de ampliación de capital, el número de acciones en autocartera asciende a cien mil (100.000) acciones. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, tal y como establece el artículo 148 de la LSC.*

*Las nuevas acciones que no se suscriban en el ejercicio del derecho de suscripción preferente por los actuales accionistas de la Sociedad, serán ofrecidas por el consejo de administración para su suscripción a terceros inversores.*

**(ii) *Transmisibilidad de los derechos***

*Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC.*

**(iii) *Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente***

*De acuerdo con el artículo 503 de la LSC, el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente será de catorce (14) días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*

*Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio, quienes podrán ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. En los mismos términos, tendrán derecho de suscripción preferente los terceros inversores que adquieran tales derechos en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.*

**(iv) *Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente***

*Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los accionistas y los terceros inversores que hayan adquirido tal derecho, deberán dirigirse a la entidades participantes de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales.*

*Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las acciones del aumento de capital a las que se refieran. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.*

*El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el periodo de suscripción preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 3.5.*

## **2. Periodo de asignación discrecional**

*Si finalizado el periodo de suscripción preferente quedasen acciones del aumento de capital por suscribir y adjudicar, se iniciará un periodo de asignación discrecional para dichas acciones.*

*El periodo de asignación discrecional se iniciará el séptimo día hábil siguiente al de finalización del periodo de suscripción preferente y tendrá una duración máxima de un mes.*

*Durante este periodo, el consejo de administración podrá ofrecer las acciones no suscritas a accionistas legitimados e inversores.*

*Las peticiones de suscripción realizadas durante ese periodo de asignación discrecional se harán a través de las entidades participantes de Iberclear y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del consejo de administración de decidir su adjudicación.*

### **(e) Desembolso**

*El desembolso íntegro del precio de cada acción del aumento de capital suscrita durante el periodo de suscripción preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.*

*Según el calendario previsto, las entidades participantes de Iberclear abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones del aumento de capital suscritas al Banco Agente, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del periodo de suscripción preferente, y a través de las entidades participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.*

*El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción suscrita, en su caso, en el periodo de asignación discrecional por los adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil posterior a la finalización del periodo de suscripción preferente, a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se hayan cursado las órdenes de suscripción.*

### **(f) Suscripción incompleta**

*Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 507 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital conforme a lo previsto en el artículo 311 de la LSC.*

*Por tanto, en caso de que el aumento de capital no se suscriba íntegramente, el capital social*

podrá aumentarse en la cuantía y en el número de acciones nuevas que se corresponda con las suscripciones efectivamente realizadas.

El resultado de la votación del presente acuerdo ha sido el siguiente:

	Porcentaje (%) del capital social con derecho a voto
Votos a favor	[•] %
Votos en contra	0
Abstenciones	0

En consecuencia, se declara aprobado el acuerdo.

### **1.2. Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad**

Como consecuencia del aumento de capital acordado en el punto precedente, se acuerda por unanimidad de todos los accionistas presentes (i.e., [•] %) la modificación del artículo 6º de los estatutos sociales de la Sociedad que, una vez ejecutado el aumento del capital social, pasará a tener la siguiente redacción:

#### **“Artículo 6º.- Capital social**

1. El capital social se fija en la suma de veinte millones de euros (20.000.000 €), representado por dos millones de acciones, acumulables e indivisibles, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.000.000 ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie.
2. Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en los presentes Estatutos Sociales”.
3. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas”.

Asimismo, se acuerda por unanimidad de los asistentes, delegar en el consejo de administración de la Sociedad, de conformidad con el artículo 297 de la LSC, la facultad, en caso necesario, de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan a favor del consejo de administración las siguientes facultades:

- (i) Declarar desembolsada, suscrita y cerrada la presente ampliación de capital, y llevar a cabo cualquier actuación y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean convenientes o necesarios para la plena ejecución del mencionado aumento de capital social;
- (ii) Formalizar la nueva redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales, de forma que su redacción recoja la cifra final del capital social;
- (iii) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes al efecto, o la realización de comunicaciones;
- (iv) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento relativo a la emisión y, en particular, toda aquella documentación que, en su caso,

*podiese ser requerida para informar a los accionistas de la entidad sobre los motivos y detalles del aumento de capital, y el número y naturaleza de las acciones; y*

- (v) *Realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la formalización del aumento de capital y su inscripción en el Registro Mercantil, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, incluidas las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad de los precedentes acuerdos.*

*El resultado de la votación del presente acuerdo ha sido el siguiente:*

	<i>Porcentaje (%) del capital social con derecho a voto</i>
<i>Votos a favor</i>	<b>[•]</b> %
<i>Votos en contra</i>	0
<i>Abstenciones</i>	0

*En consecuencia, se declara aprobado el acuerdo.*

### ***1.3. Solicitud de incorporación de las acciones nuevas al segmento BME Growth de BME MTF Equity***

*Se acuerda por unanimidad de todos los accionistas presentes (i.e., **[•]** %) que la Sociedad solicite la incorporación a negociación de las acciones nuevas del aumento de capital en BME Growth estimando que serán incorporadas al Mercado una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que la misma se declare suscrita y desembolsada en el importe que corresponda. Por tanto, se acuerda solicitar la incorporación de las nuevas acciones ordinarias en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente, MAB-SOCIMIs) así como facultar a los consejeros para realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.*

*El resultado de la votación del presente acuerdo ha sido el siguiente:*

	<i>Porcentaje (%) del capital social con derecho a voto</i>
<i>Votos a favor</i>	<b>[•]</b> %
<i>Votos en contra</i>	0
<i>Abstenciones</i>	0

*En consecuencia, se declara aprobado el acuerdo”.*

En Madrid, a 13 de abril de 2023.

El consejo de administración de Inhome Prime Properties, SOCIMI, S.A.