

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



OCTUBRE DE 2024

El presente Documento de Ampliación Completo (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, 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 (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) 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 de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en 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 acciones de nueva emisión.

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. La responsabilidad de la información publicada corresponde, a Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Inhome**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 4/2020”),

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con Inhome en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 2/2020”).

**Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el 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. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO .....</b>	<b>6</b>
1.1. Persona o personas, que deberán 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.....	6
1.2. Identificación completa de la entidad emisora.....	6
1.3. 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 .....	8
1.4. 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. ....	8
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.....	9
1.6. Información financiera.....	10
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso. ....	10
1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. ....	10
1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. ....	11
1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida	

	incluirlos en el Documento d Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. ....	11
1.7.	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.....	12
1.8.	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación. ....	13
1.9.	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior. ....	14
1.10.	En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable, que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente:.....	15
1.10.1.	Que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	16
1.10.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	16
1.10.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	16
1.11.	Declaración sobre el capital circulante. ....	16
1.12.	Factores de riesgo. ....	16
<b>2.</b>	<b>RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>20</b>
2.1	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.....	20
2.2	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. ....	21
2.3	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.....	26
2.4	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. ....	26
2.5	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 de BME Growth.....	27
<b>3.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES .....</b>	<b>29</b>
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. ....	29
4.2.	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 en la entidad emisora. ....	29
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado. ....	30
	ANEXO I Estados financieros individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 junto con el correspondiente informe del auditor .....	31

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas, que deberán 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. Joan Antoni Fernández García), Franjar, S.L.(debidamente representada por D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) y San Ignacio, S.L. (debidamente representada por D. Iñigo Oriol Ocejo), en nombre y representación de Inhome, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada con fecha de 17 de septiembre de 2024, 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, 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.

### **1.2. Identificación completa de la entidad emisora**

Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Ortega y Gasset 7, 28006 Madrid y con NIF A05431739. 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.”*

**1.3. 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 17 de septiembre de 2024, aprobó, entre otros, un aumento de capital por un importe nominal de 4.774.000 euros, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 477.400 acciones nominativas, de la misma clase y serie, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 1,00 euros que ha sido determinada por el consejo de administración, en reunión celebrada el 7 de octubre de 2024, en virtud de las facultades que la Junta General ha delegado en este órgano en virtud de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”) (en adelante la “**Ampliación de Capital**”).

El importe efectivo total de la ampliación de capital asciende a la cantidad de 5.251.400 euros, es decir, 4.774.000 euros en concepto de capital social y 477.400 euros en concepto de prima de emisión.

La sociedad va a destinar 3 millones de euros a la compra de 4 viviendas situadas en Madrid, en el barrio de Salamanca. Dichos inmuebles conjuntamente alcanzan los 500 metros cuadrados construidos. El resto del importe, 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.

La cantidad restante entre los 5,3 millones de euros de la ampliación y los 8 millones de euros mencionados en el Pipeline se aportará en forma de financiación una vez se haya invertido la totalidad de la ampliación de capital.

**1.4. 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.**

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 3/2020**”), toda la información periódica, privilegiada y relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de la Sociedad ([www.inhomeprime.com](http://www.inhomeprime.com)), así como en la página web de BME Growth ([BME Growth](#))

[| Ficha de INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A\)](#) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, 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.

**1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.**

Los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad no han sufrido modificaciones significativas o relevantes respecto de la estrategia descrita en el DIIM ni respecto a los Documentos de Ampliaciones de Capital Reducido (en adelante, “**DAR**”) publicados en junio de 2023 y en julio de 2023. Se hace constar que, desde la publicación del DIIM, no ha habido cambios estratégicos relevantes ni se han iniciado nuevas líneas de negocio en Inhome. No obstante, a continuación, se incluye una descripción de los principales cambios en el negocio de Inhome que han tenido lugar desde la publicación del DIIM:

**- Activos:**

En julio 2022, la Sociedad adquirió 4 inmuebles situados en el barrio de Salamanca por un importe aproximado de 3,3 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 29 de julio de 2022).

En diciembre 2022, la Sociedad adquirió 2 inmuebles situados en el Distrito Retiro y otro en el Distrito de Chamartín por un importe aproximado de 945 mil euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 5 de diciembre de 2022).

En enero 2023, la Sociedad adquirió 1 inmueble situado en el Distrito de Chamartín por un importe aproximado de 777 mil euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 31 de enero de 2023).

En abril 2023, la Sociedad adquirió 2 inmuebles sito uno en el Distrito de Moncloa-Aravaca y otro en el Distrito de Salamanca, por un importe aproximado de 3,1 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 4 de mayo de 2023).

En octubre y noviembre 2023, la Sociedad adquirió 2 inmuebles sito uno de ellos en el Distrito de Salamanca y otro en el Distrito de Tetuán por un importe aproximado de 2,2 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 6 de noviembre de 2023).

En mayo y junio 2024, la Sociedad adquirió 4 inmuebles en Madrid sito uno de ellos en el Distrito de Chamartín, otro en el Distrito de Salamanca y dos de ellos en el Distrito de Retiro por un importe aproximado de 3,4 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 26 de junio de 2024).

A fecha del DAC, Inhome es propietaria de 26 activos inmobiliarios con un valor de mercado de aproximadamente 26,3 millones de euros (de conformidad con el informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. más el precio de compra de los activos adquiridos en 2024).

## **1.6. Información financiera.**

### **1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.**

La Sociedad publicó el 27 de marzo de 2024 las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2023 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 DAC.

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.

### **1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.**

No aplica.

**1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 han sido auditadas por SW Auditores, que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 20 de marzo de 2024.

**1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica.**

A continuación, se muestran algunos de los principales indicadores clave de resultados de la Sociedad:

	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Importe neto de la cifra de negocios (€)	28.864	80.420
Resultado de explotación (EBIT) (€)	(485.029)	(518.633)
Deuda financiera neta (€)	(1.360.823)	976.329
Valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (€)	11.371.800	22.893.000
Deuda financiera neta / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	n.a.	4%

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles propiedad de Inhome.
- EBIT: ha sido calculado como importe neto de la cifra de negocios más otros ingresos de explotación, deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y otros resultados y menos gastos de personal, otros gastos de explotación y amortización del inmovilizado.
- Deuda financiera neta: se corresponde con la diferencia entre la deuda financiera (de corto y largo plazo) menos el efectivo y activos equivalentes.
- Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias: se corresponde con el valor de las inversiones inmobiliarias en el mercado a una fecha determinada. La

metodología empleada por el valorador ha sido el método del descuento de flujos de caja (DCF).

Los indicadores clave mencionados no han sido revisados por los auditores, pero se han obtenido de las cuentas anuales auditadas de la Compañía de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2023.

La valoración bruta de mercado de los activos inmobiliarios a cierre de los ejercicios 2022 y 2023 esta soportada por los informes elaborados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

**1.7. 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.**

La última información financiera auditada y publicada por la Sociedad corresponde a las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 21 de marzo de 2024.

No obstante, a continuación, a modo informativo se adjunta también la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente a los 5 primeros meses finalizados el 31 de mayo de 2024, resaltar que esta información financiera no ha sido auditada ni revisada por el auditor.

<i>euros</i>	30/05/2023*	30/05/2024*	Variación (%)
Otros ingresos de explotación	17.521,00	38.880,98	122%
Gastos de personal	-2.155,74	-22.386,45	938%
Otros gastos de explotación	-243.686,78	-552.037,09	127%
Amortización		-24.193,41	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-225.321,52</b>	<b>-561.229,31</b>	<b>149%</b>
<b>Resultado financiero</b>		<b>4.350,80</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-225.321,52</b>	<b>-556.878,51</b>	<b>147%</b>
Impuestos			
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>225.321,52</b>	<b>-556.878,51</b>	<b>147%</b>

\* Información financiera no sujeta a auditoría ni revisión por parte de los Auditores



A continuación, comentamos brevemente las variaciones más significativas:

- El aumento en los ingresos de explotación desde mayo del 2023 se debe a dos factores: actualización de las rentas en base al IPC y la compra de 5 nuevas viviendas.
- El aumento del 928% entre los dos ejercicios en el apartado de Gastos de personal, se debe a que se contrató a una empleada a la Sociedad.
- El aumento del 127% entre los dos ejercicios en el apartado Otros Gastos de explotación, se produce por 2 razones: el crecimiento del tamaño de la sociedad a través de las ampliaciones de capital durante el periodo y en segundo lugar por la reforma de los pisos de Lagasca y Ibiza cuyos gastos se afrontaron en este periodo.

La financiación seguirá el mismo formato que la que ya se formalizó con Bankinter, es decir, una póliza de crédito con garantía hipotecaria. El objetivo es que se utilice de garantía los inmuebles que están actualmente libres de cargas. A su vez indicar, que, incluyendo esta financiación adicional, no se sobrepasará el 33% de LTV establecido en el Plan de Negocio.

**1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.**

Como parte de su actividad principal, la Compañía se dedica a la compra de inmuebles con descuento para su reforma y posterior alquiler.

A continuación, se detallan las inversiones realizadas durante los ejercicios 2022, 2023 y ejercicio en curso,

En julio 2022, la Sociedad adquirió 4 inmuebles situados en el barrio de Salamanca por un importe aproximado de 3,3 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 29 de julio de 2022).

En diciembre 2022, la Sociedad adquirió 2 inmuebles situados en el Distrito Retiro y otro en el Distrito de Chamartín por un importe aproximado de 945 mil euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 5 de diciembre de 2022).

En enero 2023, la Sociedad adquirió 1 inmueble situado en el Distrito de Chamartín por un importe aproximado de 777 mil euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 31 de enero de 2023).

En abril 2023, la Sociedad adquirió 2 inmuebles sito uno en el Distrito de Moncloa-Aravaca y otro en el Distrito de Salamanca, por un importe aproximado de 3,1 millones de euros (conforme

fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 4 de mayo de 2023).

En octubre y noviembre 2023, la Sociedad adquirió 2 inmuebles sito uno de ellos en el Distrito de Salamanca y otro en el Distrito de Tetuán por un importe aproximado de 2,2 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 6 de noviembre de 2023).

En mayo y junio 2024, la Sociedad adquirió 4 inmuebles en Madrid sito uno de ellos en el Distrito de Chamartín, otro en el Distrito de Salamanca y dos de ellos en el Distrito de Retiro por un importe aproximado de 3,4 millones de euros (conforme fue comunicado al Mercado mediante comunicación de Información Privilegiada con fecha de 26 de junio de 2024).

A fecha del DAC, Inhome es propietaria de 26 activos inmobiliarios con un valor de mercado de aproximadamente 26,3 millones de euros (de conformidad con el informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. más el precio de compra de los activos adquiridos en 2024).

En lo que se refiere a inversiones comprometidas a fecha del presente DAC, no existen otras operaciones salvo las ya ejecutadas en el transcurso del ejercicio.

#### **1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.**

De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”), se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden EHA/3050/2004 se refiere, en concreto, a (a) compras o ventas de bienes, terminados o no; (b) compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; (c) prestación o recepción de servicios; (d) contratos de colaboración; (e) contratos de arrendamiento financiero; (f) transferencias de investigación y desarrollo; (g) acuerdos sobre licencias; (h) acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; (i) intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; (j) dividendos y otros beneficios distribuidos; (k) garantías y avales; (l) contratos de gestión; (m) remuneraciones e indemnizaciones; (n) aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; (o) prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); y (p) compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el

cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

€	31/12/2023(*)	31/05/2024(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	80.420	38.880,98€
Fondos Propios	18.284.174	17.366.593,98€

1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	804	389
1% de los Fondos Propios	182.842	173.666

(\*) *información auditada*

(\*\*) *información no revisada ni auditada por los auditores*

### **Ejercicio 2023:**

A continuación, se detallan los saldos mantenidos con partes vinculadas, así como el detalle de las principales transacciones realizadas durante el ejercicio 2023:

- Operaciones con administradores y alta dirección: Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 8.622,96 euros en el ejercicio 2023.

### **Ejercicio en curso:**

A continuación, se detallan los saldos mantenidos con partes vinculadas, así como el detalle de las principales transacciones realizadas a 31 de mayo de 2024:

- Operaciones con administradores y alta dirección: Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 8.622,96 euros en el ejercicio 2024 hasta el 31 de mayo.

**1.10. En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable, que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a**

**un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente:**

La Sociedad no desea hacer pública ningún tipo de previsiones o estimaciones sobre ingresos, costes u otras magnitudes de negocio, en el marco de esta ampliación de capital.

**1.10.1. Que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.**

No aplica.

**1.10.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.**

No aplica.

**1.10.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.**

No aplica.

#### **1.11. Declaración sobre el capital circulante.**

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de la publicación del Documento de Ampliación.

#### **1.12. 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 ni de los publicados en el DAR Julio 2023 con fecha 28 de julio 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, DAR Junio 2023 y DAR Julio 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 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 (26 activos) se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid a fecha del presente DAC. 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 este 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.

#### *Riesgos de cambios normativos*

La actividad de Inhome está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o se hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

## 2. RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

### 2.1 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 19.653.430 euros, representado por 1.965.343 acciones de 10,00 € de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria celebrada el 17 de septiembre de 2024 acordó ampliar el capital social de la Sociedad en un importe nominal total de 4.774.000 euros, con aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta.

Conforme a los acuerdos de Junta en los párrafos precedentes y el informe del Consejo de Administración, 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 4.774.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo 477.400 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión por acción de 1,00 euro, es decir, 4.774.000 euros en concepto de capital social y 477.400 euros en concepto de prima de emisión, que ha sido determinada por el consejo de administración, en reunión celebrada el 7 de octubre de 2024, en virtud de las facultades que la junta general ha delegado en este órgano en virtud de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC (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 5.251.400 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**”).

La oferta de las Acciones Nuevas no constituye una oferta pública de valores sujeta a la obligación de publicar folleto de conformidad con el Reglamento de Folletos en la medida en que la misma se encuentra amparada por la excepción prevista en la letra c) del artículo 35.2 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “Ley del Mercado de Valores”) y en el artículo 3.2 del Reglamento de Folletos, al no haber llevado a cabo el Emisor ofertas públicas de acciones por importe igual o superior a 8 millones de euros en los últimos 12 meses.

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 24.427.430 euros, dividido en 2.442.743 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

## **2.2 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 15 días desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

Serán necesarios 4 derechos de suscripción preferente para suscribir 1 acción nueva, 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 9.415, las cuales representan un total del 0,48% 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 San Ignacio, S.L. ha renunciado de forma expresa e irrevocable ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente de 46.328 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 1.909.600 acciones.

Asimismo, con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez, San Ignacio, S.L. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (1 Acciones Nuevas por cada 4 antiguas).

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 11,00 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 17 de septiembre de 2024, 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 los últimos 5 días hábiles bursátiles del Período 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 Período 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 dos (2) días.

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 17 de septiembre de 2024, 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.

#### **2.3 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.

#### **2.4 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 y en la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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 nº1 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.

**2.5 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 de 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).

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No se incluye información adicional.



#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES**

##### **4.1. 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 Terraza, 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.

##### **4.2. 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 en la entidad emisora.**

No aplica.

**4.3. 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 Estados financieros individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 junto con el correspondiente informe del auditor**

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

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales  
e Informe de Gestión del ejercicio  
finalizado al 31 de diciembre de 2023**

## INDICE

- I- INFORME DE AUDITORES
- II- CUENTAS ANUALES A 31.12.2023
- III- INFORME DE GESTIÓN

\* \* \* \* \*

I- INFORME DE AUDITORES



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

Paseo de la Castellana, 137 – 17ª pl.  
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 2023, 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 2023, 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 78,43% 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 19.129.658,50 de euros a 31 de diciembre de 2023.

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 2023.

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 7.

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 2023, 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 2023 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, 22 de marzo de 2024.



SW AUDITORES ESPAÑA,  
SLP.

2024 Núm. 01/24/02461

96,00 EUR

SELLO 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 2023**

- 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 2023**

A) ACTIVO NO CORRIENTE		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>1.328,33</b>	<b>1.729,57</b>
5. Aplicaciones informáticas		1.328,33	1.729,57
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>1.089,67</b>	<b>-</b>
5. Equipos para procesos de información		1.089,67	-
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>19.129.658,50</b>	<b>10.308.338,29</b>
1. Terrenos		16.309.442,64	9.049.401,38
2. Construcciones		2.820.215,86	1.258.936,91
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
1. Instrumentos de patrimonio			
5. Otros activos financieros		100.000,00	100.000,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.158.731,10</b>	<b>1.364.135,86</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>0,00</b>	<b>3.313,00</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		0,00	3.313,00
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>0,00</b>	<b>-</b>
5. Otros activos financieros		0,00	-
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>-</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>158.731,10</b>	<b>1.360.822,86</b>
1. Tesorería		158.731,10	1.360.822,86
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>24.390.807,60</b>	<b>11.774.203,72</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance de Situación a 31 de diciembre de 2023**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.289.173,65</b>	<b>11.661.880,16</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>12</b>	<b>18.289.173,65</b>	<b>11.661.880,16</b>
<b>I. Capital</b>		<b>19.653.430,00</b>	<b>12.510.000,00</b>
1. Capital escriturado		19.653.430,00	12.510.000,00
<b>II. Prima de emisión</b>		<b>84.004,31</b>	<b>-</b>
<b>III. Reservas</b>		<b>(54.270,22)</b>	<b>(54.270,22)</b>
1. Legal y estatutarias		-	-
2. Otras Reservas		(54.270,22)	(54.270,22)
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(100.000,00)</b>	<b>(100.000,00)</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(693.849,62)</b>	<b>(208.821,01)</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(693.849,62)	(208.821,01)
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.528.381,79</b>	<b>29.393,00</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>2.528.381,79</b>	<b>29.393,00</b>
2. Deudas con entidades de credito		2.490.642,79	-
5. Otros pasivos financieros		37.739,00	29.393,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.573.252,16</b>	<b>82.930,56</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>3.594.844,72</b>	<b>(15.038,56)</b>
2. Deudas con entidades de credito		3.644.417,45	-
5. Otros pasivos financieros		(49.572,73)	(15.038,56)
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>(21.592,56)</b>	<b>97.969,12</b>
1. Proveedores	<b>10</b>	(28.789,36)	8.674,49
3. Acreedores varios	<b>10</b>	3.357,72	88.351,53
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	<b>13</b>	3.839,08	943,10
7. Anticipos de clientes		-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>24.390.807,60</b>	<b>11.774.203,72</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2023**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	16	80.420,32	28.864,88
a) Ventas		80.420,32	28.864,88
6. Gastos de personal	16	(23.753,64)	(11.699,89)
a) Sueldos y salarios y asimilados		(20.081,27)	(11.699,89)
b) Cargas sociales		(3.672,37)	
7. Otros gastos de explotación	16	(532.183,66)	(485.479,14)
a) Servicios exteriores		(523.824,26)	(484.090,64)
b) Tributos		(8.359,29)	(1.342,50)
d) Otros gastos de gestión corriente		(0,09)	(46,00)
8. Amortización del inmovilizado	4	(46.116,09)	(16.714,46)
12. Otros resultados		3.000,00	
<b>A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>		<b>(518.633,07)</b>	<b>(485.028,61)</b>
13. Ingresos financieros		-	
14. Gastos financieros		(81.507,75)	
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)</b>		<b>(81.507,75)</b>	
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)</b>		<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>
18. Impuestos sobre beneficios	10	-	
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+18)</b>		<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)</b>		<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Tesorería a 31 de diciembre de 2023**

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
 ESTADO DE FLUJOS DE TESORERIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		
<b>1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>
<b>2.-Ajustes del resultado</b>	<b>127.173,84</b>	<b>16.714,46</b>
a) Amortización del inmovilizado(+)	46.116,09	16.714,46
h) Gastos financieros(+)	81.057,75	-
<b>3.-Cambios en el capital corriente</b>	<b>(150.782,85)</b>	<b>94.991,76</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	3.313,00	(3.313,00)
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	(154.095,85)	98.304,76
<b>4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-81.057,75</b>	<b>-</b>
<b>5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-)</b>	<b>(704.807,58)</b>	<b>(373.322,39)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6.-Pagos por inversiones (-)</b>	<b>(13.868.124,73)</b>	<b>(7.358.039,83)</b>
b) Inmovilizado intangible	-	(2.006,18)
c) Inmovilizado material	(1.137,05)	-
d) Inversiones inmobiliarias	(8.866.987,68)	(7.256.033,65)
e) Otros activos financieros	(5.000.000,00)	(100.000,00)
<b>7.-Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
g) Otros activos	0,00	0,00
<b>8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>	<b>(13.868.124,73)</b>	<b>(7.358.039,83)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>7.227.434,31</b>	<b>2.598.208,28</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)	7.227.434,31	2.698.208,28
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	-	(100.000,00)
<b>10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>6.143.406,24</b>	<b>8.409,79</b>
a) Emisión	<b>6.143.406,24</b>	<b>20.188,00</b>
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	<b>6.135.060,24</b>	<b>0,00</b>
4.-Otras deudas(+)	<b>8.346,00</b>	<b>20.188,00</b>
b) Devolución y amortización de	-	<b>(11.778,21)</b>
4.-Otras deudas(-)	-	<b>(11.778,21)</b>
<b>11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) Dividendos(-)	-	-
<b>12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-)</b>	<b>13.370.840,55</b>	<b>2.606.618,07</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	1.360.822,86	6.485.567,01
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	158.731,10	1.360.822,86

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023.**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2023	31/12/2022
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(600.140,82)	(485.028,61)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto(I+II+III+IV)	-	-
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>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023.**

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas		Resultados Ejercicio Anteriores	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva legal	Otras Reservas				
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	10.310.000,00			(52.478,50)	0,00		-208.821,01	10.048.700,49
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(485.028,61)	(485.028,61)
II. Operaciones con socios o propietarios								
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)
6. 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>C. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2022</b>	<b>12.510.000,00</b>			<b>(54.270,22)</b>	<b>(208.820,82)</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>-485.028,80</b>	<b>11.661.880,16</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2022								0,00
II. Ajustes por errores 2022								0,00
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>	<b>12.510.000,00</b>			<b>(54.270,22)</b>	<b>-208.820,82</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>-485.028,80</b>	<b>11.661.880,16</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(600.140,82)	(600.140,82)
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumento de capital	7.143.430,00	84.004,31						7.227.434,31
2. (-) Reducciones de capital								
4. Distribución resultado								
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias								
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto					-485.028,80		485.028,80	
<b>E. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2023</b>	<b>19.653.430,00</b>	<b>84.004,31</b>		<b>(54.270,22)</b>	<b>-893.849,62</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>-600.140,82</b>	<b>18.289.173,65</b>

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

**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 2021 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, inscripción 1 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 a 31 de diciembre de 2023

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 Aptos.
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 Aptos.
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, en 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%, 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 Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas 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 a 31 de diciembre de 2023**

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 22, 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 1/2021, 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 a los Estados Financieros.

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 2023 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.**

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.

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.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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 2023, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas del ejercicio 2022 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 6 de junio de 2023.

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 2023 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 2023.

**j) Transición.**

La aprobación del Real Decreto 1/2021, 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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

constituido la sociedad en el ejercicio 2021, 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>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(600.140,82)	(485.028,61)
<b>TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>(600.140,82)</b>	<b>(485.028,61)</b>

<b>DISTRIBUCIÓN PROPUESTA</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A reserva Legal		
A reservas Voluntarias		
A resultados negativos ejercicios anteriores	(600.140,82)	(485.028,61)
<b>TOTAL DISTRIBUCIÓN</b>	<b>(600.140,82)</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 2023, 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.

**4.2 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.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

#### **4.3 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 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.

#### **4.4 Permutas.**

La sociedad no ha realizado permutas durante el ejercicio.

#### **4.5 Instrumentos financieros.**



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

**4.6.1) 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:

**3.6.1.1) 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
- 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.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

**4.6.1.2) 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.

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



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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, 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.

**4.6.1.3) 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 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).

## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023

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 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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

4.6.1.4) 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.

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 en una empresa del grupo, multigrupo

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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:

- 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



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

#### 4.6.2) 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 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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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

**4.6.2.1) 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, 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.

**4.6.2.2) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias**

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



## INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023

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.

#### 4.6.2.2) 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

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

### **Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

#### **4.6.3) 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.

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.

#### **4.7 Transacciones en moneda extranjera.**

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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

**4.8 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 afecta 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.

**4.9 Gastos.**

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.

**4.10 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

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

### **Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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.

#### **4.11 Provisiones y contingencias.**

Al tiempo de formular los Estados Financieros Intermedios, los Administradores diferencian entre:

Provisiones: pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, y

Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son estimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

**4.14 Subvenciones, donaciones y legados.**

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

**4.15 Combinaciones de negocios.**

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

**4.16 Negocios conjuntos.**

La sociedad no ha realizado negocios conjuntos durante el ejercicio.

**4.17 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.

**4.18 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.

**4.19 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:



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

- 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.

**4.20 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.

**4.21 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 costos 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 incurren en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante mas 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 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2023
Aplicaciones informaticas	2.006,18	0,00	0,00	0,00	2.006,18
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>2.006,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.006,18</b>
A.A Inmovilizado Intangible	-276,61	-401,24	0,00	0,00	-677,85
<b>Total Amortización Inmovilizado Intangible</b>	<b>-276,61</b>	<b>-401,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-677,85</b>
<b>TOTAL INMOVILIZADO INTANGIBLE NETO</b>	<b>1.729,57</b>	<b>-401,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.328,33</b>

	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
Aplicaciones informaticas	0,00	2.006,18	0,00	0,00	2.006,18
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>2.006,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.006,18</b>
A.A Inmovilizado Intangible	0,00	-276,61	0,00	0,00	-276,61
<b>Total Amortización Inmovilizado Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>-276,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-276,61</b>
<b>TOTAL INMOVILIZADO 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>

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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:

Tipo Activo	%
Aplicaciones informáticas	20%

**NOTA 6. ACTIVOS MATERIALES**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inmovilizado material es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2023
Equipos para procesos de información	0,00	1.137,05	0,00	0,00	1.137,05
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>0,00</b>	<b>1.137,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.137,05</b>
A.A Inmovilizado Material	0,00	-47,38	0,00	0,00	-47,38
<b>Total Amortización Inmovilizado Material</b>	<b>0,00</b>	<b>-47,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-47,38</b>
<b>TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO</b>	<b>0,00</b>	<b>1.089,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.089,67</b>

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

Tipo Activo	%
Equipos para procesos de información	25%

**NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias A el 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	Saldo a 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2023
Terrenos y bienes naturales	9.049.401,38	7.260.041,26	0,00	0,00	16.309.442,64
Construcciones	1.275.768,03	1.606.946,42	0,00	0,00	2.882.714,45
<b>Total coste Inv. Inmobiliarias</b>	<b>10.325.169,41</b>	<b>8.866.987,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.192.157,09</b>
A.A. Inv. Inmobiliarias	(16.831,12)	(45.667,47)	0,00	0,00	(62.498,59)
<b>Total Amortización Inv. Inmobiliarias</b>	<b>(16.831,12)</b>	<b>(45.667,47)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(62.498,59)</b>
<b>TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>10.308.338,29</b>	<b>8.821.320,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.129.658,50</b>

En el ejercicio anterior, estas inversiones inmobiliarias registraron los siguientes movimientos:

	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2022
Terrenos y bienes naturales	2.674.700,72	6.374.700,66	0,00	0,00	9.049.401,38
Construcciones	394.435,04	864.985,14	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 Amortización 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.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

El 78% de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos por cuotas de arrendamiento a 31 de diciembre de 2023 han sido 80.420,32 euros y durante el ejercicio 2022 fueron 28.864,88 euros.

Al 31 de diciembre de 2023, el 89% de los elementos que conforman las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están sujetos como garantías de pasivos a la entidad bancaria Bankinter y a la entidad Ruralvía por una línea de crédito firmada en abril 2023 (nota 8) y un préstamo concedido en noviembre del 2023

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

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 2023.

**NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

**Arrendamientos financieros**

A 31 de diciembre de 2023, 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 2021, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual.



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

- b) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Ortega y Gasset 23 de Madrid, firmado en diciembre de 2021, 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 abril 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 julio 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 julio 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 noviembre 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 julio 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 noviembre 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 León 55 de Madrid, firmado en julio de 2022, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- j) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Doctor Esquerdo 6 de Madrid, firmado en abril de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- k) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Paseo Pinto Rosales 18 de Madrid, firmado en abril de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- l) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Fernán González 71 de Madrid, firmado en marzo de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- m) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Serrano 220 de Madrid, firmado en enero de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- n) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Martínez Campos 17 de Madrid, firmado en febrero de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- o) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en Plaza Manolete 5 de Madrid, firmado en febrero de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- p) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Goya 135 de Madrid, firmado en noviembre de 2023, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual

Los importes por rentas cobrados al 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 80.420,32 euros y 28.864,88 euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

**NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS**

---

Inversiones financieras a largo plazo

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Categorías:</b>								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	100.000,00	100.000,00	100.000,00
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
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>

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:

El valor en libros de Inversiones Financieras en créditos, derivados y otros por importe de 100.000,00 euros hace referencia al depósito realizado durante el ejercicio 2022 para cumplir con los requisitos establecidos para la incorporación al segmento BME Growth.

	Inversiones financieras a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Categorías:</b>								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.313,00	0,00	3.313,00
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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	369,00	3.313,00	5.000.000,00	3.313,00
--------------	------	------	------	--------	----------	--------------	----------

Los activos financieros a coste amortizado corresponden en su totalidad a clientes por ventas y prestaciones de servicios.

Los otros activos dentro de la categoría de activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias corresponden a un depósito a corto plazo formalizado por la compañía.

**NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS**

**10.1 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:

	Pasivos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	2.490.642,79	0,00	0,00	0,00	37.739,00,00	29.393,00	2.528.381,79	29.393,00
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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>2.490.642,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.739,00</b>	<b>29.393,00</b>	<b>2.528.381,79</b>	<b>29.393,00</b>

	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	3.644.417,45	0,00	0,00	0,00	75.004,37	81.987,46	3.569.413,08	81.987,46
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>3.644.417,45,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75.004,37</b>	<b>81.987,46</b>	<b>3.569.413,08</b>	<b>81.987,46</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	
	2023	2022	2023	2022
<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	2.490.642,79	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	3.644.417,450	0,00
<u>Acreeedores por arrendamiento financiero</u>				
<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>				
Proveedores	0,00	0,00	28.789,36	8.674,49
Acreeedores comerciales	0,00	0,00	(3.357,72)	88.351,53
Otras cuentas a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Otros pasivos financieros</u>				
	37.739,00	29.393,00	75.004,37	(15.038,56)
<b>Total</b>	<b>2.528.381,79</b>	<b>29.393,00</b>	<b>3.569.413,08</b>	<b>81.987,46</b>

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

Las deudas con entidades de crédito corresponden a la línea de crédito firmada en abril 2023 con la entidad financiera Bankinter y a un préstamo con garantía hipotecaria con Cajaviva. La línea de crédito tiene por objeto otorgar a la Sociedad liquidez hasta un límite máximo crediticio de 4.000.000 euros (le permite endeudarse en distintas monedas) bajo la modalidad de póliza de crédito y ofrece, además, la posibilidad de obtener financiación a plazo mediante disposiciones a tipo de interés Euribor más 0,90%.

El préstamo hipotecario tiene el mismo objetivo, su importe asciende a 2.496.885 euros, con un plazo de duración de 96 meses y a un tipo de interés anual de 4,85% durante los 36 primeros meses y, transcurrido dicho periodo, al tipo de interés que resulte de incrementar 0,95 puntos porcentuales el EURIBOR a 12 meses.

### **10.2 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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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	
	2023	2022
Periodo medio de pago proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	100%	85%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	15%

	Importe	
	2023	2022
Total pagos realizados	835.223,21€	731.818,27
Total pagos pendientes	0€	109.772,74

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 numero total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y Nº de Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2023		2022	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	835.223,21€	100%	731.818,27€	100%
Número de facturas	216		174	

### **10.3 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 a 31 de diciembre de 2023**

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 11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Tesorería	158.731,10	1.360.822,86
Otros activos líquidos	0,00	0,00
	<b>158.731,10</b>	<b>1.360.822,86</b>

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

**NOTA 12. FONDOS PROPIOS**

**Capital social**

El capital social de la Sociedad asciende a 19.653.430,00 euros y está representado por 1.965.343 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

correlativamente de la 1 a la 1.965.343, ambas inclusive, encontrándose todas totalmente suscritas.

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

Al 31 de diciembre de 2023, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

<b>Nombre / Razón social</b>	<b>Participación</b>
LORETO MUTUA MUTUALIDAD DE PREVISION SOCIAL	27,31 %
MUTUALITAT DELS ENGINYERS, MPS (MUTUALITAT DE PREVISIO SOCIAL)	10,38 %
SAN IGNACIO, S.L.	10,01%
MALDONADO 31, S.L.	7,50%
EL TERCIO, S.L.	7,50%
FRANJAR S.L.	5,56 %
EUROCROQUETA S.L.	5,09 %
MUTUA GENERAL DE LA ABOGACÍA MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMA FIJA	5,09%
PAVIMENTOS Y CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN, S.L.	5,09%

**Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2023, existe una autocartera de 10.000 acciones con un valor nominal de 10 euros 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.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

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 13. 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.

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre 2023 son los siguientes:

	<b>Saldo al 31/12/2023</b>		<b>Saldo al 31/12/2022</b>	
	<b>Saldo deudor</b>	<b>Saldo acreedor</b>	<b>Saldo deudor</b>	<b>Saldo acreedor</b>
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	(3.036,99)	0,00	(943,10)
Hª Pª Imp. Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	(802,09)	0,00	0,00
Hª Pª Retenciones y Pagos a cuenta	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>(3.839,08)</b>	<b>0,00</b>	<b>(943,10)</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 31.12.2023 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

	<b>31/12/2022</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	(600.140,82)
Dif. Permanente: Errores contables ejercicio 2020	0,00
<b>Base imponible (=Resultado fiscal)</b>	<b>(600.140,82)</b>
Cuota íntegra (0%)	0,00
Deducciones fiscales aplicadas	0,00
Cuota líquida	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00
<b>Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre sociedades</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 14. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2023 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 15. 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:

Descripción	31/12/2023
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

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <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>	<p>No aplica No aplica No aplica</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>No aplica</p>
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.</p>	<p>Véase anexo I</p>
<p>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.</p>	<p>No aplica</p>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>El activo corresponde a las viviendas propiedad de la compañía situadas en Madrid. Se encuentran identificadas en el Anexo I.</p>
<p>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.</p>	<p>No aplica</p>

**NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS**

**16.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

**16.2 Otros gastos sociales**

La sociedad al 31 de diciembre de 2023 cuenta con 1 empleado en plantilla.

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

**16.3 Otros gastos de explotación**

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>Saldo al 31/12/2022</b>
Reparaciones	1.453,41	0,00
Abogados	38.613,81	56.887,38
Auditoria	14.186,54	14.976,34
Comunidades	79.756,39	29.499,90
Desarrollo Web	774,40	428,35
Gestión	186.098,41	124.147,61
Gastos No deducibles	13.798,69	2.155,12
Due Diligence financiera	0,00	17.303,00
Iberclear	4.235,00	3.075,40
Gestoria	2.141,70	4.985,20
Servicios profesionales independ.	75.244,15	194.478,63
Primas de seguro	30.927,35	18.483,99
Servicios bancarios	8.147,01	-1.002,25
Suministros	451,03	111,95
Publicidad	3.037,75	0,00
Notaria	6.775,14	2.790,11
Gastos de viajes	2.451,61	1.207,54
Otros tributos	8.359,29	1.342,50
Otros gastos de gestión corrientes	228,09	46,00
Registros	15.218,07	8.587,38
Tasaciones	22.082,50	5.717,25
BME	17.637,22	0,00
Seguridad	566,19	257,74
<b>Total</b>	<b><u>532.183,75</u></b>	<b><u>485.479,14</u></b>

**NOTA 17. 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.

La sociedad se encuentra en proceso de cotización de proveedores para la obtención de un sello de cumplimiento de los objetivos sociales y medioambientales establecidos por la Unión Europea.

**NOTA 18. 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 19. OTRA INFORMACIÓN**

La sociedad mantiene actualmente un empleado en plantilla

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023**

**NOTA 20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

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

Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 8.622,96 euros durante el ejercicio 2023. Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 11.699,89 euros durante el ejercicio 2022.

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.

**20.2 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.

**20.3 Operaciones vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas presentan el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2023:

<b>PARTE VINCULADA</b>	<b>Saldo al 31.12.2023</b>	<b>Saldo al 31.12.2022</b>
Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla	0,00	(9.649,03)
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>(9.649,03)</b>

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

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por SW Auditores España, S.L.P. a la Sociedad durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Servicios de auditoría	8.000,00	14.976,34
Por servicios distintos	0,00	0,00
Por servicios de asesoramiento fiscal	0,00	0,00
Por otros servicios de verificación	3.500,00	0,00
Por otros servicios	0,00	0,00
	<b>11.500,00</b>	<b>14.976,34</b>

**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	FECHA COMPRA	CATASTRO	Finca registral	USO	SBA m <sup>2</sup>
C/VELAZQUEZ 138 BAJO C	18/11/2021	2270903VK4727A0009TW	2.085	Vivienda	209
LAGASCA 49 2º IZDA	02/12/2021	1955409VK4715F0006FY	87105	Vivienda	90
ORTEGA Y GASSET 23 4º C	27/12/2021	2060709VK4726A0075IU	49564	Vivienda	255
IBIZA 38 7º A	28/03/2022	2945803VK4724F0029JP	63540	Vivienda	107
VELAZQUEZ 7 5º DCHA	08/04/2022	1950705VK4715B0007SJ	84694	Vivienda	204
VELAZQUEZ 7 5º IZDA	08/04/2022	1950705VK4715b0006AH	84692	Vivienda	88
FRANCISCO SILVELA 50 2º A	19/07/2022	2964795VK4726D0017XJ	65820	Vivienda	280
DIEGO DE LEON 55 1º A ESC DCHA	19/07/2022	2664507VK4726D0046EF	70928	Vivienda	209
ANTONIO ACUÑA 27 2º A	20/07/2022	2549717VK4724H0006OA	16267	Vivienda	67
NUÑEZ DE BALBOA 32 1º IZDA	28/07/2022	2254916VK4725C0006LY	10141	Vivienda	133
IBIZA 15 2º DCHA	23/11/2022	2646514VK4724F0013QB	12904	Vivienda	71
MANUEL DE FALLA 8 4º IZDA	29/11/2022	1786503VK4718F0011MD	18632	Vivienda	144
SERRANO 220 5º D Esc 1	26/01/2023	2483901VK4728C0014MH	12269	Vivienda	167
FERNAN GONZALEZ 71 1º DCHA	22/02/2023	2945820VK4724F0005YG	19721	Vivienda	186
GENERAL MARTINEZ CAMPOS 17 5º DCHA	22/02/2023	1165108VK4716E0012EJ	80386	Vivienda	274
DOCTOR ESQUERDO 6 6º IZDA	27/04/2023	3355009VK4735E0038ET	6700 trasladada de 18473	Vivienda	232
PINTOR ROSALES 18 3º IZDA	27/04/2023	9155908VK3795E0010PK	33347	Vivienda	418
PLAZA MANOLETE 5 8 B	10/10/2023	1485403VK4718E0018XA	7104	Vivienda	192
GOYA 135 7º IZQ	03/11/2023	3253705VK4735C0016MJ	25064	Vivienda	266



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2023**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Las cuentas de Inhome Prime Properties SOCIMI S.A. del ejercicio 2023 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 SW Auditores España S.L.P. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

**I. Actividad**

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

Para llevar a cabo este proceso de adquisición de inmuebles la compañía ha analizado más de 200 inmuebles en la zona seleccionada en el plan de negocio y con las características establecidas.

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

- El 14 de marzo por 2.202.000 €
- El 25 de octubre por 4.941.430 €

El capital social a cierre de 31 de diciembre se sitúa en 19.653.430 €.

El Consejo de Administración está formado por Mutua del Enginyers, representada por D. Joan Antoni Fernández, Franjar S.L., representada por Alberto Pertejo Barrena y por San Ignacio S.L. debidamente representada por D. Iñigo Oriol Ocejo.

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

Durante el año 2023 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 7 inmuebles
- A 31 de diciembre de 2023, el ratio de ocupación alcanzaba el 78% del total de los inmuebles.

**III. Política de dividendos**

**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2023**

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 2023 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de **600.140,82 €**, 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	
	2023	2022
Periodo medio de pago proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	100%	85%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	15%

  

	Importe	
	2023	2022
Total pagos realizados	835.223,21€	731.818,27
Total pagos pendientes	0€	109.772,74

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 2023**

Volumen Monetario y Nº de Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2023		2022	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	835.223,21€	100%	731.818,27€	100%
Número de facturas	216		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.

Inhome Prime Properties SOCIMI S.A desde agosto del 2023 cuenta con 1 empleado en plantilla.

## **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 cuenta con un crédito operativo con un límite de 4.000.000€.

La Sociedad cuenta con un préstamo por un límite de 2.496.885€

### **(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 2023 con un porcentaje directa o indirectamente superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:



**INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2023**

<b>Nombre / Razón social</b>	<b>Participación</b>
LORETO MUTUA MUTUALIDAD DE PREVISION SOCIAL	27,31 %
MUTUALITAT DELS ENGINYERS, MPS (MUTUALITAT DE PREVISIO SOCIAL)	10,38 %
SAN IGNACIO, S.L.	10,01%
MALDONADO 31, S.L.	7,50%
EL TERCIO, S.L.	7,50%
FRANJAR S.L.	5,56 %
EUROCROQUETA S.L.	5,09 %
MUTUA GENERAL DE LA ABOGACÍA MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMA FIJA	5,09%
PAVIMENTOS Y CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN, S.L.	5,09%

**VIII. Información sobre operaciones vinculadas**

La información relativa a las operaciones vinculadas viene definida y desglosada en la Nota 20 de la memoria adjunta.

Madrid, 20 de marzo de 2024

# INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## Diligencia de firmas

Madrid, a 21 de marzo de 2024.

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 2023, formando todo ello un bloque de XX páginas (esta página incluida) numeradas de la página 1 a la XX, 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.

FERNANDEZ GARCIA  
JUAN ANTONIO -  
46555636W

Firmado digitalmente por  
FERNANDEZ GARCIA JUAN  
ANTONIO - 46555636W  
Fecha: 2024.03.21 12:13:50  
+01'00'

---

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

---

Consejero  
San Ignacio S.L.  
D. Ifigo Oriol Ocejo



---

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

### (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 2023, la cual ha sido auditada comparada con la previsión de la cuenta de resultados del 2023, indicando su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	Real 31/12/2023 <sup>(*)</sup>	Previsión (12/12/2023) <sup>(**)</sup>	Grado Cumplimiento 31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	80.240	154.200	52,03%
Otros ingresos de explotación	3.000	0	0%
Gastos de personal	-20.081	-8.640	230%
Otros Gastos de explotación	-532.183	-687.908	77,3%
Amortización del inmovilizado	-46.116	-59.553	77,4%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>-518.633</b>	<b>-602.564</b>	<b>86.1%</b>
Resultado Financiero	-81.507	-142.673	57%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-600.140</b>	<b>-745.237</b>	<b>80.5%</b>
Impuesto sobre beneficios	0	0	100%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>-600.140</b>	<b>-745.237</b>	<b>80.5%</b>

(\*) Cifras auditadas.

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

Las principales desviaciones han sido las siguiente:

- 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 € 83.240 habiendo estimado la Sociedad € 154.200, lo que supone un grado de cumplimiento del 54% debido a una ralentización en la adquisición de inmuebles se habían estimado 12 y se han adquirido 7 lo que implicó percibir menos ingresos.
- Gastos de personal: la diferencia se debe a las dietas del Consejo de Administración que no habían sido estimadas.
- Otros Gastos de explotación: La diferencia se debe principalmente a, por un lado, las menores comisiones devengadas por la gestora debido a la 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.
- Amortización del Inmovilizado: el importe registrado asciende a € 46.116, la diferencia se debe a la ralentización en la adquisición de inmuebles.
- Resultado Financiero: se ha producido menos gasto financiero debido al menor apalancamiento de la compañía.

El Resultado del Ejercicio ha sido de € -600.140, lo que supone un grado de cumplimiento del 80%. Los resultados muestran unas pérdidas inferiores a las previstas debido a que la actividad de adquisiciones de la sociedad se ha ralentizado.

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