

BME – GROWTH

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

Madrid, 23 de abril de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de auditoría correspondiente a los estados financieros del ejercicio 2024.
2. Estados financieros del ejercicio 2024.
3. Manual de procedimiento en relación a la estructura organizativa y sistemas de control interno.

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

<https://inhomeprime.com/>

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

D. Joan Antoni Fernández García

Presidente del consejo de administración de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.



INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión del ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2024**

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.2024
- III - INFORME DE GESTIÓN

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

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 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes 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 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias de la compañía compuesto en su totalidad por viviendas constituyen un 93,09% 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 28.406.587,00 de euros a 31 de diciembre de 2024.

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 2024.

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

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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión



son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si 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 la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

Fco. Javier Orrasco Trenado
Auditor Designado
Nº ROAC: 22.072

ORRASCO
TRENADO
FRANCISCO JAVIER
- 50174298M

Firmado digitalmente por ORRASCO
TRENADO FRANCISCO JAVIER -
50174298M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-50174298M,
givenName=FRANCISCO JAVIER,
sn=ORRASCO TRENADO, cn=ORRASCO
TRENADO FRANCISCO JAVIER -
50174298M
Fecha: 2025.03.31 16:56:08 +02'00'

Madrid, 31 de marzo de 2025.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES

A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

- 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 2024

(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		28.416.969,58	19.259.859,92
II. Inmovilizado intangible		927,09	1.328,33
5. Aplicaciones informáticas		927,09	1.328,33
II. Inmovilizado material		805,41	1.089,67
5. Equipos para procesos de información		805,41	1.089,67
III. Inversiones inmobiliarias	4	28.406.587,00	19.157.441,92
1. Terrenos		24.090.813,50	16.332.690,54
2. Construcciones		4.315.773,50	2.824.751,38
V. Inversiones financieras a largo plazo		8.650,08	100.000,00
1. Instrumentos de patrimonio			
5. Otros activos financieros		8.650,08	100.000,00
B) ACTIVO CORRIENTE		2.181.602,96	5.158.731,10
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	32.729,79	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		32.729,79	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	6	56.026,02	5.000.000,00
5. Otros activos financieros		56.026,02	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	2.092.847,15	158.731,10
1. Tesorería		2.092.847,15	158.731,10
TOTAL ACTIVO		30.598.572,54	24.418.591,02

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2024

(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO	9	22.293.132,54	18.086.786,01
A-1) Fondos propios		22.293.132,54	18.086.786,01
I. Capital		24.427.430,00	19.653.430,00
1. Capital escriturado		24.427.430,00	19.653.430,00
II. Prima de emisión		561.404,31	84.004,31
III. Reservas		(254.444,20)	(54.270,22)
1. Legal y estatutarias		-	-
2. Otras Reservas		(254.444,20)	(54.270,22)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(86.033,26)	(100.000,00)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(1.293.990,44)	(693.849,62)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.293.990,44)	(693.849,62)
VII. Resultado del ejercicio		(1.061.233,87)	(802.528,46)
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.234.841,03	2.528.381,79
II. Deudas a largo plazo	7	3.749.126,79	2.528.381,79
2. Deudas con entidades de credito		2.490.642,79	2.490.642,79
2. Deudas con entidades de credito		2.490.642,79	2.490.642,79
5. Otros pasivos financieros		1.258.484,00	37.739,00
V. Periodificaciones a largo plazo		485.714,24	
C) PASIVO CORRIENTE		4.070.598,97	3.803.423,22
III. Deudas a corto plazo	7	3.967.372,51	3.594.844,72
2. Deudas con entidades de credito		3.967.372,51	3.644.417,45
5. Otros pasivos financieros		-	(49.572,73)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		103.226,46	208.578,50
1. Proveedores	7	-	201.381,70
3. Acreedores varios	7	96.843,40	3.357,72
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	10	6.383,06	3.839,08
7. Anticipos de clientes		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30.598.572,54	24.418.591,02

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2024

A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Nota	31/12/2024	31/12/2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS		(1.061.233,87)	(600.140,82)
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	143.029,67	80.420,32
a) Ventas		143.029,67	80.420,32
6. Gastos de personal	13	(43.811,09)	(23.753,64)
a) Sueldos y salarios y asimilados		(35.778,67)	(20.081,27)
b) Cargas sociales		(8.032,42)	(3.672,37)
7. Otros gastos de explotación	13	(876.029,46)	(734.571,30)
a) Servicios exteriores		(819.253,42)	(726.211,92)
b) Tributos		(56.770,61)	(8.359,29)
d) Otros gastos de gestión corriente		(5,43)	(0,09)
8. Amortización del inmovilizado	4	(67.061,80)	(46.116,09)
11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.		9,29	
12. Otros resultados		12.982,57	3.000,00
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		(830.880,82)	(721.020,71)
13. Ingresos financieros		13425,17	-
14. Gastos financieros		(241.247,87)	(81.507,75)
A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)		(227.822,70)	(81.507,75)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		(1.058.703,52)	(802.528,46)
18. Impuestos sobre beneficios	10	(2.530,35)	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUAD.		(1.061.233,87)	(802.528,46)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		(1.061.233,87)	(802.528,46)

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Tesorería a 31 de diciembre de 2024

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE TESORERIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31/12/2024	31/12/2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.094.299,67)	(264.397,27)
2.-Ajustes del resultado	292.792,08	19.098,47
a) Amortización del inmovilizado(+)	64.969,38	19.098,47
g) Ingresos financieros (-)	-13.425,17	-
h) Gastos financieros(+)	241.247,87	-
3.-Cambios en el capital corriente	1.397.556,84	(73.294,31)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	281.773,85	2.944,00
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	10.315,34	66.996,13
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	(6.453,29)	(143.234,44)
f) Otros activos y pasivos no corrientes(+/-)	1.111.920,94	-
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-227.822,70	-
a) Pagos de intereses(-)	-241.247,87	-
b) Cobros de dividendos(-)	-	-
c) Cobro de intereses(+)	13.425,17	-
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	368.226,55	(318.593,11)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6.-Pagos por inversiones (-)	(9.022.432,30)	(6.486.328,29)
d) Inversiones inmobiliarias	(9.022.432,30)	(6.486.328,29)
7.-Cobros por desinversiones (+)	5.000.000,00	0,00
e) Otros activos financieros	5.000.000,00	-
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	(4.022.432,30)	(6.486.328,29)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	5.265.366,74	2.202.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)	5.251.400,00	2.202.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio propio(-)	13.966,74	-
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	322.955,06	3.565.970,00
a) Emisión	(8.031.985,53)	3.565.970,00
1.-Obligaciones y otros valores negociables(+)	-	-
2.-Deudas con entidades de crédito(+)	-8.031.985,53	0,00
3.-Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	-	0,00
4.-Otras deudas(+)	-	3.565.970,00
b) Devolución y amortización de	8.354.940,59	-
1.-Obligaciones y otros valores negociables(-)	8.354.940,59	-
2.-Deudas con entidades de crédito(-)	-	-
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	5.588.321,80	5.767.970,00
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	158.731,10	1.360.822,86
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	2.092.847,15	323.871,46

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2024	31/12/2023
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.061.233,87)	(802.528,46)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto(I+II+III+I+V)	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias(VI+VII+VIII+IX)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS(A+B+C)	(1.061.233,87)	(802.528,46)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas		Resultados Ejercicio Anteriores	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva legal	Otras Reservas				
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	12.510.000,00			(54.270,22)	-208.820,82	(100.000,00)	(485.028,80)	11.661.880,16
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. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2023	19.653.430,00	84.004,31		(54.270,22)	(693.849,62)	(100.000,00)	(600.140,82)	18.289.173,65
I. Ajustes por cambios de criterio 2023								-
II. Ajustes por errores 2023				(202.387,64)				(202.387,64)
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	19.653.430,00	84.004,31		(256.657,86)	(693.849,62)	(100.000,00)	(600.140,82)	18.086.786,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(1.061.233,87)	(1.061.233,87)
II. Operaciones con socios o propietarios								-
1. Aumento de capital	4.774.000,00	477.400,00						5.251.400,00
2. (-) Reducciones de capital								-
4. Distribución resultado								-
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias						13.966,74		13.966,74
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								-
III. Otras variaciones del patrimonio neto				2.213,66	(600.140,82)		600.140,82	2.213,66
D. SALDO, 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024	24.427.430,00	561.404,31		(254.444,20)	(1.293.990,44)	(86.033,26)	(1.061.233,87)	22.293.132,54

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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-Monis 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.

En el ejercicio 2024, la Sociedad obtuvo el sello ESG correspondiente a la certificación ISO 26000:2010, la cual enfatiza el fortalecimiento de la responsabilidad de las organizaciones en relación con su conducta y actuaciones, en línea con los principios del desarrollo sostenible. Esta certificación reconoce el compromiso de la Sociedad con la integración de prácticas socialmente responsables en su gestión y operaciones, promoviendo un impacto positivo en sus grupos de interés y en el entorno en el que opera.

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:

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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.

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 2024 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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.

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.

La sociedad a cierre del ejercicio 2024 mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.888.996,01 euros.

El fondo de maniobra negativo corresponde en su mayoría a que la Socimi tiene concedida una póliza de crédito con garantía hipotecaria por valor de 4.000.000€, con una duración de 10 años y vencimiento en abril de 2033. La póliza cuenta con renovaciones tácitas anuales, siendo reconocida por esta razón como pasivo corriente. No está prevista la amortización del principal de la póliza hasta el vencimiento. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo dispuesto de la póliza de crédito asciende a 3.967.372,51 euros.

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 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas del ejercicio 2023 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de junio de 2024.

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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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.

Durante el ejercicio 2024 se han realizado ajustes contra reservas por importe de 202.387,64 euros.

Por un lado, se ha reconocido en 2024 un gasto de asesoría de 159.211,70 euros correspondiente a 2023, de este importe, 27.783,42 euros tendrían que haberse activado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

El otro ajuste corresponde a un gasto de comisiones de gestión por 43.175,94 euros.

	Cuentas Anuales formuladas 31/12/2023	Corrección de error	Cuentas Anuales reexpresadas 31/12/23
III. Inversiones inmobiliarias	19.129.658,50	27.783,42	19.157.441,92
1. Terrenos	16.309.442,64	23.247,90	16.332.690,54
2. Construcciones	2.820.215,86	4.535,52	2.824.751,38
A) PATRIMONIO NETO			
2. Otras reservas			
1. Perdidas y ganancias	(600.140,82)	(202.387,64)	(802.528,46)
C) PASIVO CORRIENTE			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
1. Proveedores	(28.789,36)	230.171,06	201.381,70
	Cuentas Anuales 31/12/23	Corrección de error	Cuentas Anuales reexpresadas 31/12/23
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
7. Otros gastos de explotación			
a) Servicios exteriores	(840.125,92)	(202.387,64)	(1.042.513,56)

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 2024.

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 constituido la sociedad en el ejercicio 2021, esta modificación normativa no ha tenido efectos en la sociedad.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

BASE DE REPARTO	31/12/2024	31/12/2023
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.061.233,87)	(802.528,46)
TOTAL BASE DE REPARTO	(1.061.233,87)	(802.528,46)

DISTRIBUCIÓN PROPUESTA	31/12/2024	31/12/2023
A reserva legal		
A reserva voluntaria		
A resultados negativos ejercicios anteriores	(1.061.233,87)	(802.528,46)
TOTAL DISTRIBUCIÓN	(1.061.233,87)	(802.528,46)

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 2024, 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.

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

4.5 Instrumentos financieros.

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

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

4.6.1) 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,

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

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

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

4.6.1.2) 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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

No obstante, 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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

preferentes de suscripción y similares, que en su caso haya tenido que pagar o se haya comprometido a pagar la Sociedad para adquirir el control del activo).

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

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

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

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

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

4.6.1.4) 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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

- 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.

4.6.2) 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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

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

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

4.6.2.1) 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:

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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).

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

4.6.3) 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

4.7 Transacciones en moneda extranjera.

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

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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

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

4.14 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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:

- 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 31/12/2023	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2024
Aplicaciones informáticas	2.006,18	0,00	0,00	0,00	2.006,18
Total Inmovilizado intangible	2.006,18	0,00	0,00	0,00	2.006,18
A.A. Inmovilizado Intangible	(677,85)	(401,24)	0,00	0,00	(1.079,09)
Total Amortizacion Inmovilizado Intangible	(677,85)	(401,24)	0,00	0,00	(1.079,09)
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	1.328,33	(401,24)	0,00	0,00	927,09

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

	Saldo a 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2023
Aplicaciones informáticas	2.006,18	0,00	0,00	0,00	2.006,18
Total inmovilizado intangible	2.006,18	0,00	0,00	0,00	2.006,18
A.A Inmovilizado Intangible	-276,61	-401,24	0,00	0,00	-677,85
Total Amortización Inmovilizado Intangible	-276,61	-401,24	0,00	0,00	-677,85
TOTAL INMOVILIZADO INTANGIBLE NETO	1.729,57	-401,24	0,00	0,00	1.328,33

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

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

NOTA 6. ACTIVOS MATERIALES

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

	Saldo a 31/12/2023	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2024
Equipos para procesos de información	1.137,05	0,00	0,00	0,00	1.137,05
Total Inmovilizado material	1.137,05	0,00	0,00	0,00	1.137,05
A.A Inmovilizado material	(47,38)	(284,26)	0,00	0,00	(331,64)
Total Amortización Inmovilizado material	(47,38)	(284,26)	0,00	0,00	(331,64)
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	1.089,67	(284,26)	0,00	0,00	805,41

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

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:

<u>Tipo Activo</u>	<u>%</u>
Equipos para procesos de información	25%

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias A el 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	Saldo a 31/12/2023	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2024
Terrenos y bienes naturales	16.332.690,54	7.758.122,96	0,00	0,00	24.090.813,50
Construcciones	2.887.249,97	1.555.301,46	0,00	0,00	4.442.551,43
Total coste Inv. Inmobiliarias	19.219.940,51	9.313.424,42	0,00	0,00	28.533.364,93
A.A. Inv. Inmobiliarias	(62.498,59)	(64.279,34)	0,00	0,00	(126.777,93)
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	(62.498,59)	(64.279,34)	0,00	0,00	(126.777,93)
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	19.157.441,92	9.249.145,08	0,00	0,00	28.406.587,00

Durante el ejercicio 2024 se han corregido errores contables que afectan al valor de las inversiones inmobiliarias de 2023. Ver nota 2 h).

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

	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
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
Total coste Inv. Inmobiliarias	10.325.169,41	8.866.987,68	0,00	0,00	19.192.157,09
A.A. Inv. Inmobiliarias	(16.831,12)	(45.667,47)	0,00	0,00	(62.498,59)
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	(16.831,12)	(45.667,47)	0,00	0,00	(62.498,59)
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	10.308.338,29	8.821.320,21	0,00	0,00	19.129.658,50

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

El 78% de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos por cuotas de arrendamiento a 31 de diciembre de 2024 han sido 143.029,67 euros y durante el ejercicio 2023 fueron 80.420,32 euros.

Al 31 de diciembre de 2024, el 61% 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 Ruralvia 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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 2024.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2024, 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.
- 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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

- 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
- q) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Castellana 166 de Madrid, firmado en mayo de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- r) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Francisca Moreno 1 de Madrid, firmado en junio de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- s) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Narváez 47 de Madrid, firmado en junio de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- t) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Menéndez Pelayo 51 de Madrid, firmado en junio de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- u) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Juan Bravo 53 de Madrid, firmado en agosto de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- v) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ General Pardiñas 71 de Madrid, firmado en diciembre de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- w) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Modesto Lafuente 45 de Madrid, firmado en diciembre de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- x) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ General Martínez Campos 13 de Madrid, firmado en diciembre de 2024, con una duración vitalicia y actualización de las rentas en base a la variación del IPC interanual
- y) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Ayala 106 de Madrid, firmado en diciembre de 2024, 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 2024 han ascendido a 143.029,67 euros y 80.420,32 euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" salvo Inversiones en el patrimonio

	Inversiones financieras a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Categorías:								
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	8.650,08	100.000,00	8.650,08	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>8.650,08</u>	<u>100.000,00</u>	<u>8.650,08</u>	<u>100.000,00</u>

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 en 2023 hace referencia al depósito realizado durante el ejercicio 2022 para cumplir con los requisitos establecidos para la incorporación al segmento BME Growth.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad ha recuperado este importe.

El saldo de 8.650,08 euros corresponde con fianzas depositadas.

	Inversiones financieras a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Categorías:								
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	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	88.755,81	0,00	88.755,81	0,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>88.755,81</u>	<u>5.000.000,00</u>	<u>88.755,81</u>	<u>5.000.000,00</u>

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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.

Durante el ejercicio 2024 se ha cobrado el depósito que la sociedad tenía en Bankinter por importe de 5.000.000 millones.

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	2.490.642,79	2.490.642,79	0,00	0,00	1.258.484,00	37.739,00	3.749.126,79	2.528.381,79
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 Designados	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
Total	2.490.642,79	2.490.642,79	0,00	0,00	1.258.484,00	37.739,00	3.749.126,79	2.528.381,79

	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	3.967.372,51	3.644.417,45	0,00	0,00	96.843,40	155.166,69	4.064.215,91	3.799.584,14
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 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
Total	3.967.372,51	3.644.417,45	0,00	0,00	96.843,40	155.166,69	4.064.215,91	3.799.584,14

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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	
	2024	2023	2024	2023
<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	2.490.642,79	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	3.967.372,51	3.644.417,45
<u>Acreeedores por arrendamiento financiero</u>				
<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>				
Proveedores	0,00	0,00	0,00	201.381,70
Acreeedores comerciales	0,00	0,00	96.843,40	3.357,72
Otras cuentas a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Otros pasivos financieros</u>	1.258.484,00	37.739,00	0,00	(49.572,73)
Total	3.749.126,79	2.528.381,79	4.064.215,91	3.799.584,14

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 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:

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

	Días	
	2024	2023
Periodo medio de pago proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	0%

	Importe	
	2024	2023
Total pagos realizados	1.501.733,37€	835.223,21€
Total pagos pendientes	0€	0€

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	2024		2023	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	1.501.733,37€	100%	835.223,21€	100%
Número de facturas	239		216	

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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.

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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

NOTA 11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Tesorería	2.092.847,15	158.731,10
Otros activos líquidos	0,00	0,00
	2.092.847,15	158.731,10

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 24.427.430,00 euros y está representado por 2.442.743 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.442.743, ambas inclusive, encontrándose todas totalmente suscritas.

Durante el ejercicio 2024 se ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 4.774.000 euros con una prima de emisión de 477.400 euros.

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

Al 31 de diciembre de 2024, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

Nombre / Razón social	Participación
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 2024, existe una autocartera de 8.603 acciones con un valor nominal de 10 euros que fueron adquiridas a Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

Reserva legal

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

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

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

Reserva voluntaria

No existen circunstancias que restrinjan la disponibilidad de las reservas.

NOTA 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 2024 son los siguientes:

	Saldo al 31/12/2024		Saldo al 31/12/2023	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	(2.405,13)	0,00	(3.036,99)
Hª Pª Imp. Sociedades	0,00	(2.530,35)	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	(1.447,58)	0,00	(802,09)
Hª Pª Retenciones y Pagos a cuenta	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	(6.383,06)	0,00	(3.839,08)

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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 31.12.2024 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos SOCIMI	(1.061.233,87)
Dif. Permanente: Errores contables ejercicio 2020	0,00
Base imponible (=Resultado fiscal)	(1.061.233,87)
Cuota íntegra (0%)	0,00
Deducciones fiscales aplicadas	0,00
Cuota líquida	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00
Hacienda Pública Deudora por Impuesto sobre sociedades	0,00

NOTA 14. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2024 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	31/12/2024
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:	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica.
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica.
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley:	
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
	No aplica
	No aplica

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009 y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<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 2024 cuenta con 1 empleado en plantilla.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2024</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2023</u>
Reparaciones	0,00	1.453,41
Abogados	71.978,18	38.613,81
Auditoria	13.266,94	14.186,54
Comunidades	113.247,45	79.756,39
Desarrollo Web	650,98	774,40
Gestión	431.546,69	388.485,96
Gastos No deducibles	0,00	13.798,69
Iberclear	7.986,00	4.235,00
Gestoria	1.700,05	2.141,70
Servicios profesionales independ.	54.788,79	75.244,15
Primas de seguro	33.569,62	30.927,35
Servicios bancarios	902,25	8.147,01
Suministros	1.363,44	451,03
Publicidad	4.456,43	3.037,75
Notaria	9.010,61	6.775,14
Gastos de viajes	978,78	2.451,61
Otros tributos / IBI	56.770,61	8.359,29
Otros gastos de gestión corrientes	5,43	228,09
Registros	2.045,28	15.218,07
Tasaciones	31.036,50	22.082,50
BME	38.282,35	17.637,22
Seguridad	694,95	566,19
Otros servicios	1.379,57	0
Telefono	368,56	0
Total	<u>876.029,46</u>	<u>734.571,30</u>

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 2024

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 10.778,71 euros durante el ejercicio 2024. Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 8.622,96 euros durante el ejercicio 2023.

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:

PARTE VINCULADA	Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2023
Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla	3.424,84	0,00
Total	3.424,84	0,00

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 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes

	31/12/2024	31/12/2023
Servicios de auditoría	8.800,00	8.000,00
Por servicios distintos	0,00	0,00
Por servicios de asesoramiento fiscal	0,00	0,00
Por otros servicios de verificación	3.850,00	3.500,00
Por otros servicios	0,00	0,00
	12.650,00	11.500,00

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 ²
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
PASEO DE LA CASTELLANA 166 3º IZQ	22/05/2024	1792108VK4719B0062AU	9226	Vivienda	128
NARVAEZ 47, 1º C	04/06/2024	2846317VK4724F0007QJ	28983	Vivienda	140

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

FRANCISCA MORENO 1, 1º DER	04/06/2024	2552504VK4725D0005WF	36091	Vivienda	202
MENENDEZ PELAYO 51, 5º CD	14/06/2024	2643421VK4724D0043HM	4768	Vivienda	141
JUAN BRAVO 53, 2º B	12/08/2024	2762609VK4726B0010EG	73620	Vivienda	122
CALLE GENERAL PARDIÑAS 71 7ºH	18/12/2024	2562902VK4726B0062TY	61327	Vivienda	130
CALLE MODESTO LAFUENTE 45 7ºC	18/12/2024	1074110VK4717C0019HM	23441	Vivienda	146
CALLE GENERAL MARTÍNEZ CAMPOS 13 3º DCHA	23/12/2024	0965806VK4706F0016OE	9906	Vivienda	242
CALLE AYALA 106 2ºA	23/12/2024	2855703VK4725F0006HP	57372	Vivienda	147

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio semestral terminado el 31 de diciembre de 2024

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Las cuentas de Inhome Prime Properties SOCIMI S.A. del ejercicio 2024 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 una ampliación de capital, que se ha llevado a cabo de la siguiente manera:

- El 7 de octubre por 5.251.400 €

El capital social a cierre de 31 de diciembre se sitúa en 24.427.430€.

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 2024 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 9 inmuebles
- A 31 de diciembre de 2024, el ratio de ocupación alcanzaba el 78% del total de los inmuebles.

III. Política de dividendos

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio semestral terminado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de **2.3552.24,31 euros**, 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	
	2024	2023
Periodo medio de pago proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	0%

	Importe	
	2024	2023
Total pagos realizados	1.501.733,37€	835.223,21€
Total pagos pendientes	0€	0€

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 semestral terminado el 31 de diciembre de 2024

Volumen Monetario y Nº de Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2024		2023	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	1.501.733,37€	100%	835.223,21€	100%
Número de facturas	239		216	

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 2024 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 semestral terminado el 31 de diciembre de 2024

Nombre / Razón social	Participación
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%

Se pone en conocimiento que la presente declaración de participaciones significativas no refleja los datos del último aumento de capital aprobado por la junta general extraordinaria de la Sociedad el 17 de septiembre de 2024 y que, se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, siendo inscritas a 30 de enero de 2025.

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 2025

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Diligencia de firmas

Madrid, a 20 de marzo de 2025.

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 2024, 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.

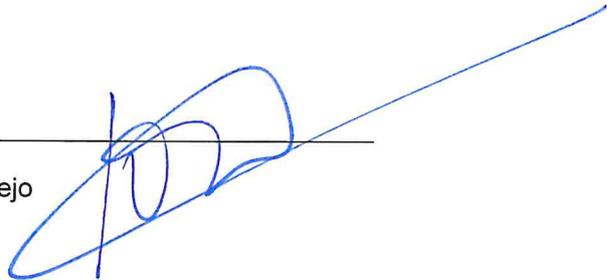
Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales.



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

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

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



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

ÍNDICE

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

PRIMERO.- INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

información relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información.

SEGUNO.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

TERCERO.- OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

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

- (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en un futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

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

CUARTO.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

4.1 Junta General de Accionistas de Inhome Prime Properties

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

4.2. El consejo de Administración de Inhome Prime Properties

El Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad, tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas, y podrá llevar a cabo cualquier actuación comprendida dentro del objeto social.

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

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

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

- a) la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad;
- b) la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;
- c) la ejecución de la política de autogestión de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General de Accionistas;
- d) la formulación de la política de dividendos, efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo con la Junta General de Accionistas sobre la aplicación del resultado;
- e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y la elevación de propuestas a la Junta General de Accionistas relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos, si la misma se hubiera creado, en el caso de Consejeros independientes o previo informe en el caso del resto de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;
- f) la designación y renovación de los cargos del Consejo de Administración y de los miembros de las comisiones que, en su caso, pudieran crearse;
- g) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación;
- h) la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
 - (i) la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;

- (ii) la política de gobierno corporativo;
 - (iii) la política de sostenibilidad;
 - (iv) la política de retribuciones de los altos directivos;
 - (v) la política de dividendos y de autocartera;
 - (vi) la política general de riesgos;
 - (vii) la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
- i) Entre otras, las decisiones vinculadas con:
- (i) el nombramiento y eventual cese de, en su caso, los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;
 - (ii) la fijación de la retribución de los Consejeros y de los altos directivos conforme a la política de retribuciones que, en su caso, sea aprobada por la Junta General de Accionistas en cada momento.
 - (iii) la información económico-financiera, no financiera y corporativa que la Sociedad deba hacer pública periódicamente, conjuntamente con, en su caso, la comisión que tenga dicha competencia atribuida;
 - (iv) las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo, especialmente las que tengan carácter estratégico, y salvo que su aprobación corresponda a la Junta General de Accionistas.
- j) salvo que vengan atribuidas a la Junta General de Accionistas, las operaciones que la Sociedad realice con partes vinculadas,
- k) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración;
y
- l) cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales atribuyan al Consejo de Administración.

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

- (i) la aprobación de la estrategia a largo plazo de la Sociedad, y su Plan de Negocio o presupuesto anual;

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

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

(a) D. Joan Antoni Fernandez:

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

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

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

Es miembro del Comité de Dirección de la Mutua.

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

(b) D. Íñigo Oriol Ocejo:

D. Íñigo Oriol Ocejo es Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por la Universidad de CUNEF, y poseedor de las titulaciones European Financial Planner (EFP) y European Financial Advisor (EFA).

Tiene una destacada experiencia profesional en el sector financiero. Se desempeña actualmente como miembro destacado del equipo de Abante Asesores. Su historial laboral incluye roles en reconocidas entidades como Abante Asesores Gestión, 360 corA SGIIC, Credit Suisse Gestión y Mirabaud & CIE, donde ha liderado estratégicamente las áreas de gestión de inversiones, con un enfoque especializado en renta variable y renta variable a través de inversores institucionales.

Su nombramiento se adoptó por cooptación en sesión del consejo de administración de 19 de diciembre de 2023, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que este nombramiento se comunicará a la próxima junta general de accionistas para que acuerde lo que en su derecho estime. Su cargo fue debidamente inscrito en el registro mercantil, según consta en la publicación del BORME de 15 de marzo de 2024, al tomo 43606, Folio 138, Sección 8, Hoja M 744236, y que causó la inscripción decimosexta.

(c) D. Alberto Honorio Pertejo Barrena:

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

ventas, marketing, branding y gestión comercial. Es especialista en consultoría estratégica de empresas y desarrollo de negocios.

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

4.3. La Comité de supervisión

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

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

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

4.4. Los apoderados

La Sociedad ha otorgado poderes generales a dos de sus consejeros (i.e., en favor de D. Joan Antoni Fernández García y de D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) para que, en

nombre y representación de la Sociedad, puedan, de forma solidaria, ejercitar ciertas facultades propias del Consejo (a excepción de las indelegables de conformidad con la legislación vigente) con el fin de garantizar una gestión ágil de la Sociedad. Dichas facultades se encuentran limitadas económicamente en el bien entendido de que podrán actuar solidariamente para aquellas actuaciones que tengan con repercusión económica de hasta un límite de 10.000 euros por operación y será mancomunada, para el supuesto de que las operaciones iguallen o superen la cantidad de 10.000 euros.

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

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

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

QUINTO.- ÁREAS OPERATIVAS. EL GESTOR

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

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

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

SEXTO- EL ASESOR COMERCIAL

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

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

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

- (i) Asesorar comercialmente a la Sociedad respecto al diseño, implementación y ejecución de la estrategia y política de inversión, ejecutada por el Gestor, para que se ajuste a los términos del plan de negocio.
- (ii) Informar y difundir el Proyecto en búsqueda de socios, internos o externos, para incrementar el capital de la Sociedad de acuerdo con las necesidades y pretensiones de esta.

- (iii) Desarrollar la actividad comercial y mantener la comunicación con los accionistas de la Sociedad, informando y resolviendo cuantas cuestiones les pudieran suscitar sobre el proyecto y su desarrollo; y
- (iv) Cooperar en el seguimiento del proceso de inversión y desinversión de los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad.

SÉPTIMO- ÁREA JURÍDICA

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

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

OCTAVO- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

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

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

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

NOVENO- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

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

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

(A) Control Interno

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

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

- (i) **Revisión anual de valoraciones:** La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- (ii) **Revisión de los estados financieros:** La elaboración de los estados financieros está coordinada por el Gestor, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración antes de ser finalmente emitidos.
- (iii) **Adicionalmente,** tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

(B) Reglamento Interno de Conducta

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

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

Las directrices del Reglamento:

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

DÉCIMO- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

de uso, regularizaciones en curso o la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial.

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMOPRIMERO- COMUNICACIONES AL MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

DECIMOSEGUNDO.- SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

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

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

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

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

DECIMOTERCERO.- OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

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

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

DECIMOCUARTO.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

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

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

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

El Consejo de Administración supervisará que:

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

DECIMOQUINTO.- CONCLUSIÓN

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