

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.



Junio de 2022

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Inhome**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 1/2020 de BME Growth**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2020 de BME Growth**”).

En virtud del apartado Segundo 1.1. de la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad será identificada como “**SOCIMI en Desarrollo**”, dado que cuenta con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión

en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

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

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo los criterios de mercado general aceptados, ha comprobado que Inhome cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Inhome ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

1.	RESUMEN.....	10
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	10
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	10
1.3.	Principales factores de riesgo.....	11
1.4.	Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia	13
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	16
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	19
1.7.	Composición accionarial.....	20
1.8.	Información relativa a las acciones	20
1.9.	Información adicional	21
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO... 22	
2.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	22
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	22
2.3.	Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social	22
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	24
2.4.1.	Nombre legal y comercial	24
2.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	24

2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth	26
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	27
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	28
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	45
2.6.3.	Información fiscal	45
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	57
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resuten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	57
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	58
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	59
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	60
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	60
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	61
2.12.	Información financiera	61

2.12.1.	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	61
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	64
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	64
2.12.4.	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	64
2.12.5.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	64
2.13.	Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	64
2.14.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.	65
2.15.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	66
2.15.1.	Principales inversiones del Emisor	66
2.15.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	66

2.16.	Información relativa a operaciones vinculadas	67
2.16.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	67
a)	Operaciones realizadas con los accionistas significativos	67
b)	Operaciones realizadas con los administradores y directivos	67
c)	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	67
	A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).	67
2.17.	En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente: 69	
2.17.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado supervisión o estimación. La previsión o estimación se ajustará a los siguientes principios:	69
a)	los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión y supuestos sobre factores que están completamente fuera de su influencia.	69
b)	los supuestos deben ser razonables, fácilmente comprensibles para los inversores, específicos y precisos.....	69
c)	la enumeración de los supuestos deberá permitir al emisor reconocer los factores de incertidumbre que pudieran cambiar de forma importante los resultados de la previsión o estimación.....	69
2.17.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	71

2.17.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	72
2.18.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	72
2.18.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	72
2.18.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	73
2.18.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	75
2.18.4.	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.....	77
2.18.5.	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	77
2.19.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	77
2.20.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	77

2.21.	Declaración sobre el Capital circulante.....	78
2.22.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	78
2.23.	Factores de riesgo	78
2.23.1	Riesgos operativos y del sector	79
2.23.2	Riesgos asociados al sector inmobiliario	81
2.23.3	Riesgos ligados a las acciones.....	84
2.23.4	Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales	85
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	92
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación.....	92
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	92
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	92
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	94
3.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth	94
3.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad	94
3.7.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	96
3.8.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	98
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	100
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	101

5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	101
5.2.	En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	101
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	102
6.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	103
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs	104
ANEXO II	Cuentas Anuales de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021	105
ANEXO III	Informe de valoración de los activos de la Compañía	106
ANEXO IV	Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad	107

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Inhome presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, Mutualidad dels Enginyers Mutualitat Previsio Social (debidamente representada por D. Juan Antoni Fernandez García), Franjar, S.L. (debidamente representada por D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) y D. Ignacio Ruíz-Gallardón de la Rasilla, en nombre y representación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A., en virtud de los acuerdos aprobados por la Junta General Universal de 22 de abril de 2022, asumen en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 27 de junio de 2022 la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

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

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyas acciones se incorporen a BME Growth, Inhome ha fijado el precio definitivo de las acciones en base al precio de referencia resultante de las ampliaciones de capital relevantes llevadas a cabo en los seis meses previos a la solicitud de su incorporación a BME Growth.

En los seis meses previos a la solicitud la Sociedad ha llevado a cabo 3 ampliaciones de capital por un total de 4.490.000 euros (lo que supone un 41% sobre el capital social a la fecha del presente Documento Informativo) mediante la emisión de 449.000 acciones, todas ellas a un precio de 10 euros por acción (ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo para mayor detalle), habiendo entrado en el capital social de la Sociedad un total de 24 accionistas. A continuación, se incluye un detalle de las ampliaciones de capital:

Ampliación	Euros	% s/Capital Social
Ampliación (a fecha de 11/02/2022)	3.090.000	28,1%
Ampliación (a fecha de 08/04/2022)	700.000	6,4%
Ampliación (a fecha de 25/05/2022)	700.000	6,4%

A fecha del presente Documento Informativo, el capital de Inhome asciende a 11.010.000 euros.

Con fecha 22 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó el desdoblamiento de acciones de la Sociedad mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 100 euros a 10 euros por acción a razón de 10 nuevas acciones por cada acción antigua, sin variación de la cifra del capital social.

En cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth, el Consejo de Administración de la Sociedad decidió el 22 de abril de 2022 tomar como precio de referencia para su incorporación a BME Growth el precio mencionado en el párrafo anterior de 10 euros por acción, como resultado de llevar a cabo las citadas ampliaciones de capital.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Inhome, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Inhome.

A continuación, se enumeran los principales riesgos de Inhome detallados en el apartado 2.23:

Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad

Como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, con fecha de 1 de julio de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con Helio Capital Management, S.L., el Gestor, para que éste preste servicios administración en relación a la gestión de los activos de la Sociedad.

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

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

Riesgo vinculado al modelo de negocio

El modelo de negocio de Inhome consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. Los contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio y su duración se estima en torno a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada.

No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Inhome cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.

Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los activos se encuentran ubicados en Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo 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.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

A la hora de valorar el activo inmobiliario, Gesvalt ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, Gesvalt ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo, o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. Es más, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Inhome.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia

Inhome es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Ortega y Gasset 7, 28006 Madrid.

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

En fecha de 29 de abril de 2021, la Sociedad, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”) mediante la

modificación de sus estatutos sociales como fue elevado a público ante el notario de Madrid Dña. Eloísa López-Monís Gallego con número de protocolo 2.505 el día 29 de abril de 2021.

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

Con fecha 2 de diciembre de 2021, Inhome realizó una ampliación de capital sin prima de emisión, hasta ese momento fijado en el importe de 6.520.000 euros, en la cuantía de 3.090.000 euros mediante la emisión de 30.900 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal en la que entraron 4 nuevos accionistas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Dña. Eloísa López-Monís Gallego, con fecha de 11 de febrero de 2022, bajo el número 365 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de marzo de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 42030, Sección 8, Folio 34, Hoja M-744236, Inscripción 3ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 9.610.000 euros, representado por 96.100 acciones de 100 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 96.100, ambos inclusive.

Con fecha 29 de diciembre de 2021, Inhome realizó una ampliación de capital sin prima de emisión, hasta ese momento fijado en el importe de 9.610.000 euros, en la cuantía de 700.000 euros mediante la emisión de 7.000 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal en la que entraron 2 nuevos accionistas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Dña. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 8 de abril de 2022, bajo el número 1029 de su protocolo, e inscrita con fecha 10 de junio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 42030, Sección 8, Folio 036, Hoja M-00744236, Inscripción 5ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 10.310.000 euros, representado por 103.100 acciones de 100 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 103.100, ambos inclusive.

En fecha de 22 de abril de 2022, la Junta Universal, acordó, entre otras, las siguientes decisiones (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Growth, (ii) ampliar capital por 700.000 euros (sin prima de emisión) mediante la emisión de 70.000 acciones de 10 euros de valor nominal, (iii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas, (iv) el desdoblamiento de acciones de la Sociedad mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 100 euros a 10 euros por acción a razón de 10 nuevas acciones por cada acción antigua, (v) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad, (vi) aprobación del Reglamento de la Junta General y (vii) nombramiento de Iberclear como entidad encargada del registro de las anotaciones en cuenta de las acciones de la Sociedad tras la incorporación al mercado BME Growth, como fue elevado a público de la siguiente manera:

- a. Desdoblamiento: Notario de Madrid Dña. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 23 de mayo de 2022, bajo el número 1413 de su protocolo.
- b. Nuevos estatutos: Notario de Madrid Dña. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 23 de mayo de 2022, bajo el número 1412 de su protocolo.
- c. Anotación en cuenta y nombramiento Iberclear: Notario de Madrid Dña. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 23 de abril de 2022, bajo el número 1411 de su protocolo.

- d. Ampliación de capital: Notario de Madrid D^a. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 25 de mayo de 2022, bajo el número 1465 de su protocolo.

Con fecha 22 de abril de 2022, Inhome realizó una ampliación de capital sin prima de emisión, hasta ese momento fijado en el importe de 10.310.000 euros, en la cuantía de 700.000 euros mediante la emisión de 70.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal en la que entraron 18 accionistas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D^a. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 25 de mayo de 2022, bajo el número 1465 de su protocolo, e inscrita con fecha 21 de junio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 42030, Sección 8, Folio 044, Hoja M-00744236, Inscripción 10^a. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 11.010.000 euros, representado por 1.101.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 1.101.000, ambos inclusive.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Estrategia y política de inversión

La Sociedad tiene por objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones de otras SOCIMIs.

La estrategia de Inhome tiene como objetivo comprar con descuento viviendas residenciales a personas de avanzada edad para una posterior formalización de un contrato de alquiler en su mayoría de carácter vitalicio. Estas viviendas están ubicadas en el centro de la capital, y en su mayoría, en barrios considerados como prime o de alto potencial de revalorización para su posterior reforma y arrendamiento vitalicio.

El importe estimado de inversión es de € 30 millones (€ 20 millones a través de ampliaciones de capital, € 10 millones con la línea de crédito de Banco Alcalá). La adquisición de los activos se financiará con el dinero aportado por los accionistas a través de las ampliaciones de capital y la Sociedad tiene aprobada una póliza de crédito por importe de 10 millones de euros con el Banco Alcalá, si bien a la fecha del presente Documento Informativo no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación. Dicha póliza tendrá una duración de 10 años a contar desde la firma del contrato que, una vez transcurridos, se renovará año a año y devengará un tipo de interés de EURIBOR más un diferencial del 3,00%.

La estrategia consiste en ofrecer a los actuales propietarios una oferta con un descuento sobre el precio de mercado ofreciendo firmar un contrato de arrendamiento vitalicio en condiciones favorables para el inquilino.

Una vez liberado el inmueble se reforma y se alquila a precio de mercado, pudiendo considerarse también la venta.

Cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, Inhome posee 6 inmuebles, ubicados en Madrid con una superficie bruta alquilable total de 936 metros cuadrados, con un valor de mercado a 30 de abril de 2022

de 6.406.200 de euros según el informe de valoración realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, “Gesvalt”).

A continuación, incluimos una tabla que incluye todos los activos propiedad de la Sociedad:

Activo	Dirección	Superficie (m ²)	Valor a 30/04/2022	Ocupación
Activo 1	Lagasca 49, 2 izqda., 28001, Madrid	90	767.000	0%
Activo 2	Velázquez 138, bajo C, 28006, Madrid	209	918.100	100%
Activo 3	Ortega y Gasset 23, 4C, 28006, Madrid	254	1.772.600	100%
Activo 4	Ibiza 38, 7ª, 28009, Madrid	92	710.000	0%
Activo 5	Velazquez 7, 5 izqda., 28001, Madrid	96	727.500	100%
Activo 6	Velazquez 7, 5 drcha., 28001, Madrid	195	1.511.000	100%
Total		936	6.406.200	

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Gestión de la cartera de activos

En 1 de julio de 2021, Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. y Helio Capital Management, S.L. (en adelante, el “Gestor”) firmaron un Contrato de Gestión (en adelante, el “Contrato de Gestión”) para que este preste servicios administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad. En el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa al mencionado contrato.

Gestión comercial de los activos

En 2 de diciembre de 2021, Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. y Banco Alcalá S.A. (en adelante, la “Asesor Comercial”) firmaron un Contrato de Asesoramiento Comercial (en adelante, el “Contrato de Asesoramiento”) para que éste preste servicios promoción de Inhome y servicios de asesoramiento y acompañamiento comercial para el buen cumplimiento del Plan de Negocio. En el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa al mencionado contrato.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

Cuentas anuales de Inhome auditadas del ejercicio 2021

Las cuentas anuales de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 29 de abril y el 31 de diciembre de 2021, junto con su correspondiente informe de auditoría emitido con fecha 22 de marzo de 2022 y en el que no se expresó opiniones con salvedades ni desfavorables ni denegadas, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II.

A continuación, se presentan los estados financieros auditados de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio comprendido entre el 29 de abril y 31 de diciembre de 2021 que han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021. Dicha información ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales de Inhome correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 auditadas por Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P. domiciliada en Plaza Carlos de Trías Bertrán 4, 28020, Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-83887125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19695, Folio 59, sección 8, Hoja 346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1620 (en adelante, “Crowe”).

Balance de situación:

<i>Euros</i>	31.12.2021
Activo no corriente	3.068.742
Inversiones inmobiliarias	3.068.742
Activo corriente	6.985.567
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	500.000
Efectivo	6.485.567
Total activo	10.054.309

<i>euros</i>	31.12.2021
Patrimonio Neto	10.048.700
Capital Social	10.310.000
Reservas	-52.479
Resultado del Ejercicio	-208.821
Pasivo no corriente	9.205
Deudas a largo plazo	9.205
Pasivo corriente	-3.596
Deudas a corto plazo	-3.261
Proveedores	-6.655
Acreedores varios	5.206
Otras deudas con Administraciones Públicas	1.114
Total pasivo	10.054.309

Cuenta de resultados:

<i>euros</i>	31.12.2021
Importe neto de la cifra de negocios	0
Otros ingresos de explotación	915
Gastos de personal	-6.010
Otros gastos de explotación	-203.333
Amortización del inmovilizado	-393
Resultado de explotación	-208.821
Resultado financiero	0
Resultado antes de impuestos	-208.821
Impuestos	0
Resultado del ejercicio	-208.821

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance de situación, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Previsiones y estimaciones:

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 27 de junio de 2022 ha aprobado las siguientes previsiones o estimaciones por unanimidad para los años 2022 y 2023, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores.

(Euros)	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	53.250	207.650
Otros ingresos de explotación	0	1.162.026
Gastos de explotación	-796.167	-655.091
Otros gastos de explotación	-401.616	-609.000
Amortización del inmovilizado	-19.707	-59.553
Resultado de explotación	-1.164.240	46.032
Gastos financieros	0	-122.208
Resultado financiero	0	-122.208
Resultado antes de impuestos	-1.164.240	-76.176
Impuesto sobre beneficios	0	-34.861
Resultado del ejercicio	-1.164.240	-111.037

Para más detalle, véase el apartado 2.17 del presente Documento Informativo.

Tendencias significativas:

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni revisada de Inhome a 30 de abril de 2022:

<i>euros</i>	30.04.2022
--------------	-------------------

Importe neto de la cifra de negocios	6.400
Otros ingresos de explotación	0
Gastos de personal	-769
Otros gastos de explotación	-317.598
Amortización del inmovilizado	0
Resultado de explotación	-311.967
Resultado financiero	0
Resultado antes de impuestos	-311.967
Impuestos	0
Resultado del ejercicio	-311.967

Para más detalle, véase el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Inhome son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
Mutualidad dels Enginyers Mutualitat Previsio Social representada por D. Juan Antoni Fernandez García	Presidente	29 de abril de 2021	Dominical
Franjar, S.L., representada por D. Alberto Honorio Pertejo Barrena	Vocal	29 de abril de 2021	Dominical
D. Ignacio Ruiz-Gallardón García de la Rasilla	Secretario Consejero	29 de abril de 2021	Independiente

Asimismo, el vicesecretario no consejero del Consejo de Administración es D. Santiago Abad, nombrado el 29 de abril de 2021.

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Mutualitat dels Enginyers, MPS	190.000	17,3%	0%	17,3%
Franjar, S.L.	100.000	9,1%	0%	9,1%
Ignacio Ruíz-Gallardón García de la Rasilla	5.000	0,5%	0%	0,5%

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 28 accionistas directos. La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social	490.000	44,5%	0,0%	44,5%
Mutualitat dels Enginyers, MPS	190.000	17,3%	0,0%	17,3%
Franjar, S.L.	100.000	9,1%	0,0%	9,1%
Eurocroqueta, S.L.	100.000	9,1%	0,0%	9,1%
24 accionistas minoritarios	211.000	19,2%	0,0%	19,2%
Autocartera	10.000	0,9%	0,0%	0,9%
Total	1.101.000	100%	0,0%	100%

A la fecha del presente Documento Informativo, como podemos ver en el cuadro anterior, los accionistas con una participación directa o indirecta, superior al 5% del capital de la Sociedad son:

- i. Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social; con una participación directa del 44,5%.
- ii. Mutualitat dels Enginyers, MPS; con una participación directa del 17,3%.
- iii. Franjar, S.L., representada por Dña. María Teresa Barrena García en su condición de administradora única; con una participación directa del 9,1%.
- iv. Eurocroqueta, S.L. representada por D. Javier Calvo Martín en su condición de administrador único; con una participación directa del 9,1%.

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

1.8. Información relativa a las acciones

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Inhome está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 11.010.000 euros, representado por 1.101.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y serán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española. En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha de 3 de junio de 2022, se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo).

1.9. Información adicional

No aplica.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, Mutuality dels Enginyers Mutuabilitat Previsio Social (debidamente representada por D. Juan Antoni Fernandez García), Franjar, S.L. (debidamente representada por D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) y D. Ignacio Ruíz-Gallardón de la Rasilla, en nombre y representación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A., en virtud de los acuerdos aprobados por la Junta General Universal de 22 de abril de 2022, asumen en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 27 de junio de 2022 la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 29 de abril y el 31 de diciembre de 2021, junto con su correspondiente informe de auditoría se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II.

Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 29 de abril y 31 de diciembre de 2021 han sido auditadas por Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P domiciliada en Plaza Carlos de Trías Bertrán 4, 28020, Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-83887125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19695, Folio 59, sección 8, Hoja 346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1620 y han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021.

La Sociedad, en la fecha 2 de diciembre de 2021 nombró a Crowe auditor de cuentas de la Sociedad para para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2021, 2022 y 2023. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42030, Folio 34, Hoja M-744236.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social

Inhome es una SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Ortega y Gasset 7, 28006 Madrid y con CIF A-05431739. El código LEI es 959800U1Y5JRHPSCC056 y la página web de la

Sociedad es la siguiente www.inhomeprime.com. Asimismo, la Sociedad no cuenta con ningún nombre comercial.

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

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 2. Objeto Social

1. La Sociedad tiene por objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI; y*
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

- 2. Las actividades que integran el objeto social de la Sociedad podrán desarrollarse total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de participaciones en otras sociedades con objeto social idéntico o análogo.*
- 3. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en los registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.”*

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social de la Compañía es Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Inhome o Inhome Prime Properties, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Inhome es una sociedad anónima acogida al régimen de SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle José Ortega y Gasset 7, 28006, Madrid (Comunidad de Madrid).

Desde la constitución de Inhome y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

Constitución y evolución de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 29 de abril de 2021 con domicilio social en la calle José Ortega y Gasset 7, 28006, Madrid (Comunidad de Madrid). La constitución de la sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid Dña. Eloísa López-Monís Gallego con número de protocolo 2.505 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de junio de 2021 (tomo 42030, folio 26, hoja M-744236, inscripción 1ª).

Acogimiento al régimen SOCIMI

En fecha de 29 de abril de 2021, la Junta de Accionistas, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley de SOCIMIs.

Asimismo, en fecha de 7 de septiembre de 2021, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 8 de septiembre de 2021 con efectos retroactivos a fecha de 29 de abril de 2021. Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como Anexo II al presente Documento Informativo.

Evolución histórica del capital social

Inhome Prime Properties SOCIMI S.A. se constituyó con un capital social inicial de 6.520.000 euros representado por acciones de 100 euros de valor nominal.

En fecha 2 de diciembre de 2021, Inhome Prime Properties S.A. realizó una ampliación de capital sin prima de emisión, hasta ese momento fijado en el importe de 6.520.000 euros, en la cuantía de 3.090.000 euros mediante la emisión de 30.900 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal en la que entraron 4 accionistas, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Dña. Eloísa López-Monís Gallego, con fecha de 11 de febrero de 2022, bajo el número 365 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de marzo de

2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 42030, Sección 8, Folio 34, Hoja M-744236, Inscripción 3ª.

En fecha 29 de diciembre de 2021, Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. realizó una ampliación de capital sin prima de emisión, hasta ese momento fijado en el importe de 9.610.000 euros, en la cuantía de 700.000 euros mediante la emisión de 7.000 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal en la que entraron 2 accionistas, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Dª. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 8 de abril de 2022, bajo el número 1029 de su protocolo, e inscrita con con fecha 10 de junio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 42030, Sección 8, Folio 036, Hoja M-00744236.

En fecha de 22 de abril de 2022, la Junta Universal, acordó, entre otras, las siguientes decisiones (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Growth, (ii) ampliar capital por 700.000 euros (sin prima de emisión) mediante la emisión de 70.000 acciones de 10 euros de valor nominal, (iii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas, (iv) el desdoblamiento de acciones de la Sociedad mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 100 euros a 10 euros por acción a razón de 10 nuevas acciones por cada acción antigua, (v) aprobar un texto refundido de los estatutos sociales de la Sociedad, (vi) aprobación del Reglamento de la Junta General y (vii) nombramiento de Iberclear como entidad encargada del registro de las anotaciones en cuenta de las acciones de la Sociedad tras la incorporación al mercado BME Growth, como fue elevado a público de la siguiente manera:

- a. Desdoblamiento: Notario de Madrid Dª. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 23 de mayo de 2022, bajo el número 1413 de su protocolo.
- b. Nuevos estatutos: Notario de Madrid Dª. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 23 de mayo de 2022, bajo el número 1412 de su protocolo.
- c. Anotación en cuenta y nombramiento Iberclear: Notario de Madrid Dª. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 23 de abril de 2022, bajo el número 1411 de su protocolo.
- d. Ampliación de capital: Notario de Madrid Dª. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 25 de mayo de 2022, bajo el número 1465 de su protocolo.

En fecha 22 de abril de 2022, Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. realizó una ampliación de capital sin prima de emisión, hasta ese momento fijado en el importe de 10.310.000 euros, en la cuantía de 700.000 euros mediante la emisión de 70.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal en la que entraron 18 accionistas, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Dª. Eloísa López Monís Gallego, con fecha 25 de mayo de 2022, bajo el número 1465 de su protocolo, e inscrita con fecha 21 de junio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 42030, Sección 8, Folio 044, Hoja M-00744236, Inscripción 10ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Inhome está compuesto por 1.101.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. A modo de resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

Ampliación	Euros
Capital social inicial (a fecha de 29/04/2021)	6.520.000

Ampliación (a fecha de 11/02/2022)	3.090.000
Ampliación (a fecha de 08/04/2022)	700.000
Ampliación (a fecha de 25/05/2022)	700.000
Capital total (a fecha del Documento Informativo)	11.010.000

Igualmente, durante el mes de junio de 2022, en virtud de la autorización otorgada al Consejo de Administración de la Sociedad por la junta de accionistas, en fecha de 16 de junio de 2022, el Consejo de Administración adquirió 10.000 acciones propias de la Sociedad a un precio de 10 euros por acción con el objeto de que la Sociedad generará autocartera y pudiera poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones requeridas en el contrato de liquidez firmado entre la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. en fecha de 3 de junio de 2022, así como las previsiones de la Circular 5/2020 de BME Growth.

Compraventa de los bienes inmuebles actualmente en cartera

El 18 de noviembre de 2021, Inhome adquiere el inmueble y la plaza de garaje sitos en la calle Velázquez 138, bajo C, Madrid, 28006 por 855.000 euros.

El 2 de diciembre de 2021, Inhome adquiere el inmueble y la plaza de garaje sitos en la calle Lagasca 49, 2º Izqda., Madrid, 28006 por 542.000 euros.

El 27 de diciembre de 2021, Inhome adquiere el inmueble y la plaza de garaje sitos en la calle José Ortega y Gasset 23, 4ºC, Madrid, 28006 por 1.660.000 euros.

El 28 de marzo de 2022, Inhome adquiere el inmueble sito en la calle Ibiza, 38, 7ºA, Madrid, 28009 Madrid por 532.500 euros.

El 8 de abril de 2022, Inhome adquiere el inmueble sito en la calle Velazquez, 7, 5º izquierda, Madrid, 28001 por 575.000 euros.

El 8 de abril de 2022, Inhome adquiere el inmueble sito en la calle Velazquez, 7, 5º derecha, Madrid, 28001 por 1.485.000 euros.

Para más información, ver punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Las principales razones que han llevado a Inhome a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier

país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iv) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- (v) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

La economía española cerró 2021 con un fuerte impulso, con una expansión del PIB del 2% trimestral en el cuarto trimestre. Para el conjunto del año 2021, el PIB creció un 5,0%, por debajo de lo previsto inicialmente.

Con estos datos, la economía española aún sigue afrontando la recuperación de la riqueza perdida por el impacto de la pandemia. Los indicadores mensuales muestran la desaceleración de la economía a principios de 2022, coincidiendo con la rápida propagación de Ómicron y acusando el impacto de las restricciones y las bajas, aunque previsiblemente será temporal y se espera que la actividad económica recupere el ritmo en los próximos meses.

Para 2022 se espera un crecimiento del 4,0% en el PIB de España, según las previsiones de la Comisión Europea. Durante el primer trimestre el PIB ha ralentizado sustancialmente su avance, antes de repuntar en el segundo trimestre coincidiendo con el inicio de la temporada turística. Si bien la evolución del conflicto entre Rusia y Ucrania podrá determinar el desarrollo de la economía a nivel mundial. La situación es extremadamente dinámica y altamente volátil, por lo que es demasiado pronto para decir con confianza cómo se desarrollará la situación o cuáles serán las implicaciones económicas.

La inflación, por su lado, se mantiene elevada, situándose en un 8,7% en mayo y se mantendrá cerca de niveles récord en los próximos meses como resultado del aumento de los precios de la energía. Las presiones sobre los precios también están comenzando a transmitirse a la inflación subyacente, que continúa aumentando gradualmente situándose en el 4,9%.

España recibirá hasta 140.000 millones de euros en los próximos años como parte del plan Next Generation EU de 750.000 millones de euros, con aproximadamente la mitad en forma de transferencias permanentes. Esto debería traducirse en un impulso al crecimiento hasta 2026, impulsado principalmente por una mayor inversión y consumo de la Administración.

Segmento residencial

Tras la ralentización económica como consecuencia del brote de Covid-19, el año 2021 estuvo marcado por la recuperación del volumen de compraventa de viviendas que se sitúa en máximos en 14 años por número de operaciones. Mientras la vivienda nueva demostró gran resiliencia ante los efectos de la pandemia, el impacto fue mayor en el mercado de segunda mano. Sin embargo, la compraventa de viviendas de segunda mano se ha recuperado con mayor intensidad (con un crecimiento del 41%) que la vivienda nueva (que ha crecido un 19%) en el año 2021. Para el conjunto de 2021, la compraventa de viviendas alcanzó las 674.014 unidades, lo que representó un aumento del 38% respecto a 2020, año en que la compraventa de viviendas cayó un 14%.

La compraventa de vivienda nueva mostró su inelasticidad en 2020 creciendo un 7% al año. Esta tendencia alcista continuó en 2021, creciendo a un ritmo del 19% al año sumando un total de 71.734 unidades. La Comunidad de Madrid concentró la mayor proporción (20%) de las transacciones de vivienda nueva en España.

Los precios de venta comenzaron a subir a principios de 2021, de forma similar a los precios del alquiler. El valor tasado de la vivienda nueva subió un 0,9% de media en 2021, mientras que el valor tasado de la vivienda de segunda mano avanzó un 1,4% en promedio, dado el mayor descenso durante 2020. Es previsible que los precios de venta se encarezcan de forma moderada durante 2022, con un crecimiento promedio del 2% para toda España. El aumento de los precios será más visible en las principales ciudades y polos de atracción turística y de obra nueva.

La reactivación de la demanda acompañada por condiciones favorables de financiación, impulsaron en 2021 el fuerte repunte de las compraventas acompañado de una recuperación de los precios. Por el contrario, durante el ejercicio 2022, dada la elevada inflación y las subidas de tipos de interés llevadas a cabo y que se sucederán para controlar la inflación, la financiación se verá resentida por el incremento del coste de la misma y, en consecuencia, podrá verse afectada la compraventa de inmuebles.

Los datos para la redacción de este apartado han sido obtenidos del informe “*Multifamily, Oportunidades de inversión para un sector en crecimiento*” elaborado por JLL.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Inhome se compone de 6 activos dedicados al sector residencial, repartidos geográficamente en la ciudad de Madrid y con una superficie bruta alquilable de 936 m².

La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha de 30 de abril de 2022 asciende a 6.406.200 euros según el rango medio del informe de Gesvalt, está compuesta por los siguientes activos:

Activo	Dirección	Superficie (m ²)	Valor a 30/04/2022	Ocupación
Activo 1	Lagasca 49, 2 izqda., 28001, Madrid	90	767.000	0%
Activo 2	Velázquez 138, bajo C, 28006, Madrid	209	918.100	100%
Activo 3	Ortega y Gasset 23, 4C, 28006, Madrid	254	1.772.600	100%
Activo 4	Ibiza 38, 7 ^a , 28009, Madrid	92	710.000	0%
Activo 5	Velazquez 7, 5 izqda., 28001, Madrid	96	727.500	100%
Activo 6	Velazquez 7, 5 drcha., 28001, Madrid	195	1.511.000	100%
Total		936	6.406.200	

A continuación, se describen los activos propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

(i) Lagasca 49

El inmueble se sitúa en el distrito de Salamanca en el barrio de Recoletos, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, año de construcción 1900 (según catastro). El estado de conservación del inmueble es regular. La zona es muy variable en cuanto a la antigüedad de los edificios, es de los barrios más cotizados de Madrid, existiendo muchos edificios rehabilitados en su totalidad. Es una zona de primera residencia consolidada por completo.

Se trata de una vivienda ubicada en la planta 2^a, puerta izquierda, sin ascensor, con 2 balcones a la calle y otros 2 huecos en fachada trasera que dan a patio de manzana. El edificio hace esquina con el callejón de entrada al mercado de la Paz.

El activo se compone de 1 vivienda y 1 trastero. La vivienda cuenta con 90m² distribuidos en 1 aseo, 1 baño, 1 cocina, 4 dormitorios, 1 sala. El inmueble a 31 de diciembre de 2021 se encuentra libre de cargas.

El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2022, de acuerdo con el informe de valoración realizado por Gesvalt, asciende a 767.000 euros.

(ii) Velázquez 138

El inmueble se sitúa en el distrito de Chamartín en el barrio de el Viso, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, año de construcción 1968 (según catastro)

similar a la de los inmuebles de alrededor. El estado de conservación de la vivienda es bueno. Es una zona de primera residencia consolidada por completo.

Se trata de una vivienda ubicada en la planta baja, con fachada en esquina a calle y a zona ajardinada.

El activo se compone de 1 vivienda, 1 trastero y 1 plaza de garaje. La vivienda cuenta con 209m² distribuidos en 1 aseo, 5 baños, 1 cocina, 5 dormitorios, 1 sala. El inmueble a 31 de diciembre de 2021 se encuentra libre de cargas.

El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2022, de acuerdo con el informe de valoración realizado por Gesvalt, asciende a 918.100 euros.

(iii) José Ortega y Gasset 23

El inmueble se sitúa en el distrito de Salamanca en el barrio de Castellana, en un edificio residencial conocido como Edificio Girasol, de calidad constructiva media-alta en un estado de conservación normal, año de construcción 1967 (según catastro) similar a la de los inmuebles de alrededor. El estado de conservación de la vivienda es normal. Es una zona de primera residencia consolidada por completo.

Se trata de una vivienda ubicada en la planta cuarta, con una terraza de 43,6m² en esquina a calle.

El activo se compone de 1 vivienda, 1 trastero y 1 plaza de garaje. La vivienda cuenta con 254m² distribuidos en salón comedor con salida a terraza, varios dormitorios y baños y cocina con office. El inmueble a 31 de diciembre de 2021 se encuentra libre de cargas.

El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2022, de acuerdo con el informe de valoración realizado por Gesvalt, asciende a 1.772.600 euros.

(iv) Ibiza 38

El inmueble se sitúa en el barrio de Retiro, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, en un estado de conservación normal, año de construcción 1947 (según catastro) similar a la de los inmuebles de alrededor. El estado de conservación de la vivienda es medio. Es una zona de primera residencia consolidada por completo.

Se trata de una vivienda ubicada en la planta séptima que cuenta con 92m² distribuidos en un vestíbulo de entrada, hall, comedor, tres dormitorios principales, baño principal, cocina y office, dormitorio y aseo de servicio. El inmueble a 31 de diciembre de 2021 se encuentra libre de cargas.

El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2022, de acuerdo con el informe de valoración realizado por Gesvalt, asciende a 710.000 euros.

(v) Velazquez 7 – 5º Derecha

El inmueble se sitúa en el barrio de Salamanca, barrio de Recoletos, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1906 (catastro). El estado de conservación de la vivienda es medio. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El edificio cuenta con protección de Grado Integral.

El activo valorado se trata de una vivienda en planta quinta, puerta derecha, exterior con fachada a la calle Conde de Aranda y chaflán a la calle Velazquez, cuenta con 195 m² distribuidos en hall de entrada, salón-comedor, dormitorio y un baño de servicio, 2 dormitorios y 1 baño y cocina. El inmueble a 22 de abril de 2022 se encuentra libre de cargas.

El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2022, de acuerdo con el informe de valoración realizado por Gesvalt, asciende a 1.511.000 euros.

(v) Velazquez 7 – 5º Izquierda

El inmueble se sitúa en el barrio de Salamanca, barrio de Recoletos, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1906 (catastro). El estado de conservación de la vivienda es medio. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El edificio cuenta con protección de Grado Integral.

El activo valorado se trata de una vivienda en planta quinta, puerta izquierda, exterior con fachada a la calle Conde de Aranda y chaflán a la calle Velazquez, cuenta con 96 m² distribuidos en salón-comedor, 3 dormitorios 1 baño y cocina. El inmueble a 22 de abril de 2022 se encuentra libre de cargas.

El valor de mercado del inmueble a 30 de abril de 2022, de acuerdo con el informe de valoración realizado por Gesvalt, asciende a 727.500 euros.

Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación:

Activo	Dirección	Superficie (m ²)	Valor a 30/04/2022	Renta mensual (€)	Duración del contrato	Ocupación
Activo 1	Lagasca 49, 2 izqda., 28001, Madrid	90	767.000	-	-	-
Activo 2	Velázquez 138, bajo C, 28006, Madrid	209	918.100	650	Vitalicio	100%

Activo 3	Ortega y Gasset 23, 4C, 28006, Madrid	254	1.772.600	750	Vitalicio	100%
Activo 4	Ibiza 38, 7ª, 28009, Madrid	92	710.000	-	-	-
Activo 5	Velazquez 7, 5 izqda., 28001, Madrid	96	727.500	515*	7 años	100%
Activo 6	Velazquez 7, 5 drcha., 28001, Madrid	195	1.511.000			100%
Total		936	6.406.200			

*La renta de los activos 5 y 6 es conjunta ya que físicamente están unidos, pero registralmente separados.

Valoración de los activos

Con fecha 2 de junio de 2022, Gesvalt emitió un informe de valoración de los activos a 30 de abril de 2022. Para la valoración de los inmuebles Gesvalt ha empleado el método del Descuento de Flujos de Caja. El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto, creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Gesvalt ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, estado, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
2. Se estima un crecimiento anual para el precio actual de la vivienda del 3,00% año 1, 2,0% año 2, 1,80% en adelante.
3. Se estima el periodo restante de arrendamiento más el periodo de comercialización para estimar la fecha de la venta del activo.
4. A partir de sus estimaciones, proyectan el precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección).
5. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir,

se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor de Salida.

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor de Salida para cada unidad Gesvalt ha adoptado el Método de Comparación.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características (superficie, ubicación, etc), recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

1. La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
2. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
3. Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
4. Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercadolocal relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
5. Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
6. Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.

4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Principales hipótesis utilizadas:

- Periodo de comercialización:

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad en arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga, han empleado las tablas de estadísticas de esperanza de vida, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística; “Resultados nacionales, por comunidades autónomas y provincias: Tablas de mortalidad por año, sexo, edad y funciones” y utilizando como base la edad de referencia del ocupante (información aportada por Inhome) para determinar la duración restante del contrato.

Para los activos adquiridos se ha establecido como fecha de fin de contrato, la fecha obtenida a partir de la esperanza de vida correspondiente a la edad del inquilino a fecha 31/12/2021.

Para establecer el periodo de comercialización de los activos se ha estimado un periodo de 3 meses para acometer las obras de reforma (una vez finalizados los contratos de arrendamiento) y un periodo de venta de 3 meses, es decir 6 meses para la venta desde la fecha estimada de vacío. Para los activos que han sido reformados, el periodo de comercialización es de 4 meses.

En los casos en los que el cliente tiene estimado y/o ejecutado un capex para los activos se ha establecido la cifra aportada por el Inhome. En los casos en los que el activo no se ha estimado una cifra de capex se ha establecido 750€/m².

- Gastos:

Han establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. Se han considerado los siguientes parámetros para la valoración:

Concepto	Valor
Costes de Adquisición	2,50%
Gastos de Salida	0,00%
CapEx reforma (€)	750
Gastos de Gestión	2,00%

Para los Gastos de Comunidad e IBI se ha estudiado cada caso dependiendo de si el inquilino corre con los gastos (recuperables) o es el propietario el que corre con los gastos (no recuperables), de acuerdo con la información aportada por Inhome. En los casos que no se ha aportado información, se ha establecido que el arrendador corre con los gastos de IBI y el arrendatario los gastos comunes. Para los Gastos de Seguro, en los casos que no se ha aportado

información, se ha estimado 7€/m²/año. Para los Gastos de Comunidad, en los casos que no se ha aportado información, se ha estimado 20€/m²/año.

- TIR:

En base a su experiencia, han estimado una TIR del 4,50%.

Conclusión valoración activos:

Sobre la base del juicio profesional de Gesvalt, los activos de Inhome tienen una valoración de 6.406.200 euros. Dicha valoración se divide de la siguiente manera:

Activo	Dirección	Superficie (m ²)	Valor a 30/04/2022
Activo 1	Lagasca 49, 2 izqda., 28001, Madrid	90	767.000
Activo 2	Velázquez 138, bajo C, 28006, Madrid	209	918.100
Activo 3	Ortega y Gasset 23, 4C, 28006, Madrid	254	1.772.600
Activo 4	Ibiza 38, 7ª, 28009, Madrid	92	710.000
Activo 5	Velazquez 7, 5 izqda., 28001, Madrid	96	727.500
Activo 6	Velazquez 7, 5 drcha., 28001, Madrid	195	1.511.000
Total		936	6.406.200

Gestión de los activos

Con fecha de 1 de julio de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con Helio Capital Management (el “Gestor”) para que éste preste servicios de administración en relación con la gestión de los activos de la Sociedad. Asimismo, el Gestor es propietario de 1.000 acciones de 10 € de valor nominal, representativas del 0,1% del capital sociedad de Inhome. El Gestor es una firma especializada en estrategias de inversión inmobiliario y cuenta con los conocimientos, la experiencia, la pericia y la capacidad para llevar a cabo los servicios. Estos servicios incluirán, entre otros, los siguientes:

(A) Con carácter general y sin ser limitativo:

- (i) Diseñar e implementar la estrategia y política de inversión, que el Gestor se obliga a acometer en el plazo de un año desde la firma del contrato.
- (ii) Implementar el Plan de Negocio y preparar el presupuesto anual y los informes periódicos de manera conjunta con Inhome.

- (iii) Asesorar en el proceso de compra de activos inmobiliarios (estructuración de las operaciones, la negociación con el vendedor y el financiador, la redacción de las ofertas preliminares, coordinación y dirección de la fase de due diligence, etc.).
- (iv) Realizar otras tareas ordinarias relacionadas con la gestión operativa de Inhome, entre los que se incluyen:
 - a. Negociación de los alquileres y gestión de los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad, así como la de monitorizar las actuaciones técnicas que se llevan a cabo sobre los activos en la fase de reacondicionamiento.
 - b. Selección de proveedores que la Sociedad pudiera necesitar (entre los que se incluyen empresa de construcción, sociedad de servicios profesionales, etc.). Presentando una oferta competitiva de 3 proveedores diferentes y analizando en base a unos criterios objetivos dichas ofertas.
 - c. Asesorar a Inhome sobre la política de aseguramiento de los activos inmobiliarios.
 - d. Colaboración con Inhome en la monitorización administrativo y financiera para asegurar el cumplimiento de sus funciones en relación a la preparación de la información financiera periódica.
- (v) Gestionar, en los términos expuestos anteriormente, todas aquellas sociedades dependientes de Inhome.
- (vi) Estructurar las inversiones de forma que Inhome cumpla con los requisitos del régimen especial de SOCIMI.
- (vii) Búsqueda de oportunidades de inversión en activos inmobiliarios de naturaleza urbana en los que Inhome pueda invertir conforme al Plan de Negocio.
- (viii) Asesoramiento y asistencia en la adquisición de los activos inmobiliarios de naturaleza urbana objeto de inversión de Inhome.
- (ix) Visita a los inmuebles y recopilación de datos preliminares (notas simples, fotografías, planos, ITE, etc.), y selección inicial de inmuebles preliminarmente aptos para inversión.
- (x) Preparación de informe preliminar sobre viabilidad de inversión en los inmuebles seleccionados.
- (xi) Recopilación de datos registrales y municipales respecto de los inmuebles preseleccionados.
- (xii) Solicitud de tasación a tasadora homologada por el Banco de España.
- (xiii) Obtención de informe jurídico sobre la situación posesoria.

- (xiv) Preparación de contratos de arras, opción de compra, compraventa, y alquiler de los inmuebles seleccionados.
- (xv) Preparación de minutas de compraventa de los inmuebles, asistencia a las firmas en la notaría.
- (xvi) Gestiones para la inscripción registral y liquidación de impuestos derivados de las compraventas.

(B) Gestión de los inmuebles adquiridos

- (i) Gestión y mantenimiento de fichas actualizadas de los inmuebles adquiridos.
- (ii) Control de los ingresos y gastos de los inmuebles adquiridos.
- (iii) Relaciones con Comunidades de Propietarios y con los administradores de fincas.
- (iv) Asistencia a las reuniones de juntas de propietarios.
- (v) Gestión de las reparaciones y mantenimiento de los inmuebles.
- (vi) Gestión integral de las reformas de los inmuebles en el grado que se decida intervenir en cada caso.
- (vii) Cualquier otro servicio de asesoramiento y gestión relativo a los activos que formen parte de la cartera de inversiones de Inhome.

(C) En el ámbito de la promoción:

- (i) Análisis del plan de viabilidad sobre los suelos y aportación de criterios para la mejora del mismo.
- (ii) Confirmación de la viabilidad del destino de las viviendas o, en su caso, proposición de alternativas de mejora en términos de rentabilidad.
- (iii) Realización y presentación del programa de actuación, identificando las fases del trabajo y el tiempo de duración de cada una de ellas.
- (iv) Selección del equipo de profesionales que ha de intervenir en la promoción.
- (v) Selección de las empresas constructoras que puedan ejecutar la construcción de la promoción inmobiliaria.
- (vi) Una vez seleccionados los profesionales que intervengan en la promoción inmobiliaria seguimiento y control de:
 - a. La redacción del proyecto de obra, conforme a toda la normativa vigente, de carácter legal, reglamentario o técnico, que resulta de aplicación a fin de que obtengan la correspondiente licencia de obras.
 - b. Que el proyecto de obra contiene la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos inherentes, incluyendo los precios para cada una de las distintas partidas y que su contenido es suficiente para el desarrollo de la promoción inmobiliaria, así como para la obtención de las correspondientes licencias de obras.
 - c. Que el proyecto de obra contiene el estudio topográfico y geotécnico, así como el estudio de seguridad y salud, donde en este último, se cumplirá con la normativa que resulte de aplicación, y especialmente la relativa a la de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud.
 - d. El visado del proyecto de obra por los colegios oficiales correspondientes.

- e. Su aprobación por parte de los Organismos Públicos competentes.
 - f. Que se han obtenido todas las licencias (obras, primera ocupación, etc.) necesarias para el buen fin de la promoción inmobiliaria.
 - g. Que la dirección facultativa de las obras sea ejercida por profesionales, según exija la legislación vigente para la realización de los trabajos de dirección en la ejecución de la construcción de la promoción inmobiliaria y, en su caso, de sus instalaciones adicionales, conforme al proyecto de obra presentado.
 - h. Que se emplean a los técnicos requeridos por la legislación vigente en cada momento, para realizar las labores de coordinación de seguridad y salud desde el inicio y durante todo el transcurso hasta la finalización de las obras.
 - i. La ejecución de la obra hasta su completa terminación, entendiéndose por tal, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la obra nueva y división horizontal de las fincas resultantes de la edificación.
- (vii) Gestiones notariales y registrales para la inscripción en el registro de la propiedad de la obra nueva y, si fuera el caso, de la división horizontal de las fincas resultantes de la edificación.
- (viii) Cualquier otra gestión necesaria o conveniente para el buen fin de la promoción inmobiliaria.
- (ix) Realizar cuantos informes o memorándums fueran necesarios y/o convenientes a juicio de Inhome en relación con la actividad del Gestor, y especialmente aquellos que Inhome considere conveniente para informar a los organismos supervisores, autoridades administrativas y judiciales y posibles inversores.

Exclusividad

Mientras dure el periodo de inversión de Inhome correspondiente a las adquisiciones previstas en el Plan de Negocio (de hasta 30 millones de euros), el Gestor no podrá desarrollar y/o gestionar, directa o indirectamente, dentro o fuera del territorio nacional en favor de otras sociedades distintas a Inhome en la misma zona de actuación de ésta, es decir, concretamente en el barrio de Salamanca de Madrid, salvo autorización previa, expresa y por escrito de Inhome.

El Gestor (i) podrá desarrollar y/o gestionar otros proyectos siempre y cuando éste actúe con la suficiente independencia que garantice que no existen intereses contrapuestos con otras sociedades de misma índole que la de Inhome. En caso de existir dicha confrontación de intereses deberá abstenerse de participar y tomar cualquier decisión o actuación que pudiera perjudicar a Inhome; asimismo (ii) podrá compatibilizar sus servicios en otros proyectos análogos al de Inhome siempre y cuando el Gestor pueda actuar con imparcialidad e independencia, respetando el secreto profesional y garantizando que la información y documentación de la que se dispone no perjudicará a Inhome ni a las operaciones de adquisición.

Honorarios y gastos

La remuneración por la prestación de servicios de la Gestora consistirá en los siguientes conceptos:

- (i) Comisión de gestión comercial: el Gestor recibirá anualmente de la forma que se dirá, el 1% sobre el valor neto de los activos de Inhome. Se calcula por el valor total de sus

activos menos el valor de las deudas. Representa el valor de la Sociedad a fecha de tasación a final de año.

- (ii) Comisión por adquisición: el Gestor recibirá el 0,325% del importe de compra del inmueble (según se fije éste en la escritura de compra). A dicho precio serán de aplicación los impuestos y retenciones que, en su caso, procedan según la legislación vigente.
- (iii) Comisión por venta: el Gestor recibirá el 0,5% del importe de venta del inmueble (según se fije éste en la escritura de venta). A dicho precio serán de aplicación los impuestos y retenciones que, en su caso, procedan según la legislación vigente.
- (iv) Comisión de éxito: la Sociedad publicará periódicamente el Net Asset Value (“NAV”) a fin de que, cuando el NAV iguale o supere la cifra de un 7% de la Tasa Interna de Retorno (“TIR”), esto es, el Hurdle Rate, deberá reconocer una provisión de caja para hacer frente a la comisión de éxito con el Gestor.

En este sentido, en el supuesto de extinción del Contrato de Gestión, si el NAV refleja que se ha superado el Hurdle Rate, se devengará, en concepto de comisión de éxito al Gestor, un 5% sobre el importe de las provisiones efectuadas y por la cuantía que exceda el 7% del TIR.

Siempre que se supere el Hurdle Rate, se provisiona en la cuantía que se supere, de tal manera que cuando se extinga el contrato y se analice si corresponde pagar esa comisión de éxito se disponga de fondos suficientes. La comisión de éxito es un 5% de la rentabilidad superior al Hurdle Rate, es decir; si a final del contrato se ha obtenido una rentabilidad del 17% (TIR) y el hurdle es del 7%, se pagará al gestor un 5% sobre el 10% que excede.

De manera adicional, se abonarán por la Sociedad los costes incurridos por el Gestor directamente relacionados con la prestación de servicios conforme al Contrato de Gestión.

Los pagos a realizar por parte de la Sociedad al Gestor se harán mediante el ingreso del importe en el número de cuenta corriente designado a tal efecto por el Gestor en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de recepción de la factura.

A continuación, se incluye un ejemplo a efectos ilustrativos de la comisión de gestión, de adquisición, de venta y de éxito:

- Comisión de gestión: 1,00% sobre el NAV publicado anualmente por la Sociedad:

	1	2	3	4	5	6	7
NAV (€)	10.000.000	10.900.000	11.881.000	12.950.290	14.115.816	15.386.240	16.771.001
Comisión de gestión (1,00%)	100.000	109.000	118.810	129.503	141.158	153.862	167.710

- Comisión por adquisición: 0,325% sobre el precio de compra:

	Importe (€)
Precio adquisición	1.000.000
Comisión por adquisición (0,325%)	3.250

- Comisión por venta: 0.5% sobre el precio de venta:

	Importe (€)
Precio de ventas	1.000.000
Comisión por venta (0,5%)	5.000

- Comisión de éxito: 5,00% sobre el exceso por encima del 7,00% de TIR sobre el NAV para el accionista (Hurdle Rate):

	1	7
NAV (€)	10.000.000	16.771.001
TIR Inversores (año 1-7)	7,7%	
Hurdle Rate	7,0%	
Exceso %	0,7%	
Exceso €	725.120	
Comisión de éxito (5,00%)	36.256	

Duración del contrato

Asimismo, el Contrato de Gestión tendrá una vigencia de 10 años desde la fecha de suscripción del mismo, 1 de julio de 2021. Cumplido dicho plazo, se prorrogará de forma automática por periodos de anuales salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito con una antelación mínima de 30 días respecto de la finalización del plazo contractual vigente su intención de no prorrogar la relación contractual.

Resolución e incumplimiento del contrato

En el caso de que el Gestor incumpliera con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Gestión, será causa suficiente y justificada de resolución, obligándose el Gestor a entregar todos los trabajos realizados hasta ese momento, en el estado en que se encuentren, pero minorando el importe de la retribución a percibir por los mismos, en un 50% con respecto a los importes fijados en el Contrato de Gestión, en concepto de cláusula penal y ello sin perjuicio de los daños y perjuicios que haya podido ocasionar a Inhome y sin perjuicio de las responsabilidades del Gestor frente a Inhome y sus accionistas por razón de los trabajos que hubiera realizado hasta el momento de la resolución.

Si, por el contrario, fuera Inhome quien incumpliera con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Gestión, siempre que comprometan gravemente el desarrollo del trabajo, igualmente será causa justificada de resolución del Contrato de Gestión, debiendo indemnizar al Gestor, por los daños y perjuicios sufridos teniendo en cuenta que se parte de la base de que en el primer año del Contrato de Gestión se habrá ejecutado el 70% del Proyecto. De esta manera la indemnización se corresponderá con la siguiente tabla:

Año	Pagado	Indemnización
0	-	1.400.000
1	140.000	1.260.000
2	140.000	1.120.000
3	140.000	980.000
4	140.000	840.000

5	140.000	700.000
6	140.000	560.000
7	140.000	420.000
8	140.000	280.000
9	140.000	140.000
10	140.000	-

Contrato de asesoramiento comercial

Con fecha de 2 de diciembre de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con el Asesor Comercial (Banco Alcalá) para que éste preste servicios promoción de Inhome y servicios de asesoramiento y acompañamiento comercial para el buen cumplimiento del Plan de Negocio. El Asesor Comercial es una entidad especializada en ofrecer a sus clientes un servicio de banca privada internacional que se caracteriza por el trato personalizado, la rentabilidad y la gestión con el máximo rigor y profesionalidad. Ofrece servicios boutique y con el respaldo de la experiencia, del conocimiento del mercado financiero internacional y del entorno más cercano. Especializados en promocionar e intermediar operaciones Private Equity e inmobiliario. Por todo ello, cuenta con los conocimientos, la experiencia, la pericia y la capacidad para llevar a cabo los servicios. Estos servicios incluirán, entre otros, los siguientes:

- a) Asesorar comercialmente a la SOCIMI respecto al diseño, implementación y ejecución de la estrategia y política de inversión de la SOCIMI, que ejecutará el gestor, para que se ajuste a los términos del Plan de Negocio.
- b) Informar y difundir el Proyecto en búsqueda de socios, internos o externos, para incrementar el capital de la SOCIMI de acuerdo a las necesidades y pretensiones de la SOCIMI.
- c) Desarrollar la actividad comercial y mantener la comunicación con los accionistas de la SOCIMI, informando y resolviendo cuantas cuestiones les pudieran suscitar sobre el Proyecto y su desarrollo.
- d) Supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Gestor y poner en conocimiento de la SOCIMI cualquier circunstancia que afecte a sus intereses, y especialmente las relacionadas con el debido cumplimiento de sus obligaciones por parte del Gestor
- e) Cualquier otra gestión necesaria o conveniente para el buen fin del Proyecto relacionada con el asesoramiento comercial y que no estuviera contemplada en este Contrato.

Honorarios y gastos

La remuneración por la prestación de servicios del Asesor Comercial consistirá en los siguientes conceptos:

- (i) Comisión de gestión comercial: el Asesor Comercial recibirá anualmente de la forma que se dirá, el 1% sobre el valor neto de los activos de Inhome. Se calcula por el valor total de sus activos menos el valor de las deudas. Representa el valor de la Sociedad a fecha de tasación a final de año.

- (ii) Comisión por adquisición: el Asesor Comercial recibirá el 0,325% del importe de compra del inmueble (según se fije éste en la escritura de compra). A dicho precio serán de aplicación los impuestos y retenciones que, en su caso, procedan según la legislación vigente.
- (iii) Comisión por venta: el Asesor Comercial recibirá el 0,5% del importe de venta del inmueble (según se fije éste en la escritura de venta). A dicho precio serán de aplicación los impuestos y retenciones que, en su caso, procedan según la legislación vigente.
- (iv) Comisión de éxito: la Sociedad publicará periódicamente el Net Asset Value (“NAV”) a fin de que, cuando el NAV iguale o supere la cifra de un 7% de la Tasa Interna de Retorno (“TIR”), esto es, el Hurdle Rate, deberá reconocer una provisión de caja para hacer frente a la comisión de éxito con el Asesor Comercial.

En este sentido, en el supuesto de extinción del Contrato de Asesoramiento Comercial, si el NAV refleja que se ha superado el Hurdle Rate, se devengará, en concepto de comisión de éxito al Asesor Comercial, un 5% sobre el importe de las provisiones efectuadas y por la cuantía que exceda el 7% del TIR.

Siempre que se supere el Hurdle Rate, se provisiona en la cuantía que se supere, de tal manera que cuando se extinga el contrato y se analice si corresponde pagar esa comisión de éxito se disponga de fondos suficientes. La comisión de éxito es un 5% de la rentabilidad superior al Hurdle Rate, es decir; si a final del contrato se ha obtenido una rentabilidad del 17% (TIR) y el hurdle es del 7%, se pagará al gestor un 5% sobre el 10% que excede.

De manera adicional, se abonarán por la Sociedad los costes incurridos por el Asesor Comercial directamente relacionados con la prestación de servicios conforme al Contrato de Asesoramiento Comercial.

Los pagos a realizar por parte de la Sociedad al Asesor Comercial se harán mediante el ingreso del importe en el número de cuenta corriente designado a tal efector por el Asesor Comercial en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de recepción de la factura.

A continuación, se incluye un ejemplo a efectos ilustrativos de la comisión de gestión, de adquisición, de venta y de éxito:

- Comisión de gestión: 1,00% sobre el NAV publicado anualmente por la Sociedad:

	1	2	3	4	5	6	7
NAV (€)	10.000.000	10.900.000	11.881.000	12.950.290	14.115.816	15.386.240	16.771.001
Comisión de gestión (1,00%)	100.000	109.000	118.810	129.503	141.158	153.862	167.710

- Comisión por adquisición: 0,325% sobre el precio de compra:

	Importe (€)
Precio adquisición	1.000.000
Comisión por adquisición (0,325%)	3.250

- Comisión por venta: 0.5% sobre el precio de venta:

	Importe (€)
Precio de ventas	1.000.000
Comisión por venta (0,5%)	5.000

- Comisión de éxito: 5,00% sobre el exceso por encima del 7,00% de TIR sobre el NAV para el accionista (Hurdle Rate):

	1	7
NAV €)	10.000.000	16.771.001
TIR Inversores (año 1-7)	7,7%	
Hurdle Rate	7,0%	
Exceso %	0,7%	
Exceso €	725.120	
Comisión de éxito (5,00%)	36.256	

Duración del contrato

Asimismo, el Contrato de Asesoramiento Comercial tendrá una vigencia de 10 años desde la fecha de suscripción del mismo, 2 de diciembre de 2021. Cumplido dicho plazo, se prorrogará de forma automática por periodos de anuales salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito con una antelación mínima de 30 días respecto de la finalización del plazo contractual vigente su intención de no prorrogar la relación contractual.

Resolución e incumplimiento del contrato

En el caso de que el Asesor Comercial incumpliera con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Asesoramiento Comercial, será causa suficiente y justificada de resolución, obligándose el Asesor Comercial a entregar todos los trabajos realizados hasta ese momento, en el estado en que se encuentren, pero minorando el importe de la retribución a percibir por los mismos, en un 50% con respecto a los importes fijados en el Contrato de Asesoramiento Comercial, en concepto de cláusula penal y ello sin perjuicio de los daños y perjuicios que haya podido ocasionar a Inhome y sin perjuicio de las responsabilidades del Asesor Comercial frente a Inhome y sus accionistas por razón de los trabajos que hubiera realizado hasta el momento de la resolución.

Si, por el contrario, fuera Inhome quien incumpliera con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Asesoramiento Comercial, siempre que comprometan gravemente el desarrollo del trabajo, igualmente será causa justificada de resolución del Contrato de Asesoramiento Comercial, debiendo indemnizar al Asesor Comercial, por los daños y perjuicios sufridos teniendo en cuenta que se parte de la base de que en el primer año del Contrato de Asesoramiento Comercial se habrá ejecutado el 70% del Proyecto. De esta manera la indemnización se corresponderá con la siguiente tabla:

Año	Pagado	Indemnización
0	-	1.400.000
1	140.000	1.260.000
2	140.000	1.120.000
3	140.000	980.000
4	140.000	840.000
5	140.000	700.000

6	140.000	560.000
7	140.000	420.000
8	140.000	280.000
9	140.000	140.000
10	140.000	-

Política de seguros

La Sociedad ha contratado como corredor de seguros a Aguirre Vila-Coro Correduría de Seguros, S.L. para la cotización de la póliza de responsabilidad civil de administradores, la póliza de daños y la póliza de responsabilidad civil.

Poliza de daños

Independientemente del aseguramiento que de cada inmueble exista en las respectivas pólizas de sus Comunidades de Propietarios, la Compañía ha optado por realizar un aseguramiento adicional e independiente a través de póliza con vencimiento a un año contratada desde la fecha de compra de los activos, con la aseguradora Mapfre España; y bajo la modalidad de Seguro Combinado de Hogar.

Quedan así agrupadas con unas mismas condiciones y vencimiento, los seguros de los diferentes inmuebles.

El importe asegurado para cada inmueble, se corresponde con el valor de la construcción, sin incluir por tanto el valor del suelo (concepto este último no asegurable). Actualmente están asegurados bajo esta póliza, los siguientes inmuebles y con los siguientes capitales :

- Lagasca 49, 2 izqda., 28001, Madrid 91.300,00 €
- Velázquez 138, bajo C, 28006, Madrid 187.062,96 €
- Ortega y Gasset 23, 4C, 28006, Madrid 258.325,04 €
- Velázquez 7, 5 dcha., 28001, Madrid 161.850,00 €
- Velázquez 7, 5 izqda., 28001, Madrid 79.860,00 €
- Ibiza 38, 7ª, 28009, Madrid 97.110,00 €

Poliza de Responsabilidad Civil de Administradores y Altos Cargos

Se trata de un seguro de Responsabilidad Civil que protege el patrimonio de los Administradores y Altos Cargos ante reclamaciones por actos de gestión negligentes en el desarrollo de sus funciones. Se contrato a través de Markel Insurance SE, Sucursal en España.

Poliza de Responsabilidad Civil

Nuestros corredores de seguros Aguirre Vila-Coro Correduría de Seguros están en proceso de cotización de los diferentes proveedores.

El importe asegurado asciende a 3.606.120 euros (601.020 euros por activo).

Política de amortización de los activos

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%

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Con carácter general no será necesario incurrir en costes de puesta en funcionamiento ya que el vendedor del inmueble reconoce y acepta el estado del mismo en el momento del arrendamiento. En los casos en los que la Compañía tenga un inmueble vacío, el primer objetivo será la venta del mismo (en caso de que hayan pasado los 3 años de tenencia obligatoria), y si las condiciones del mercado no permiten maximizar el retorno para los inversores, se analizará caso a caso el coste de la puesta en funcionamiento para su arrendamiento. Por ejemplo, en caso de que el precio de venta se incrementase de manera significativa con una reforma de la vivienda, se valoraría realizarla para maximizar el retorno a los inversores.

En los casos en los que se tenga que incurrir en un potencial coste de puesta en funcionamiento, este variará en función del estado del inmueble. Debido a la disparidad existente entre los diferentes activos de la compañía y sus diferentes tamaños, se ha estimado un rango del coste que podría oscilar entre 150 €/m² y 500€/m².

Adicionalmente, habría que añadir que los posibles costes derivados de derramas en los inmuebles serían asumidos por Inhome en caso de producirse.

2.6.3. Información fiscal

Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 8 de septiembre de 2021, y con efectos a partir del 29 de abril de 2021, Inhome comunicó a la Agencia Tributaria la opción adoptada por la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

- i. la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;
- 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs; 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.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Forma jurídica

- i. La SOCIMI debe revestir la forma social de “Sociedad Anónima”, y deberá incluir en la denominación la indicación de “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo. Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los “**Activos Cualificados**”):
 - a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
 - b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición; o
 - c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
 - d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- ii. Composición de rentas Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:
 - a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
 - b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- iii. Periodo mínimo de inversión. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique

el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, 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 IS.

Distribución de Resultado

- i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

- c) Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 25 de mayo de 2021, el Congreso de los Diputados ha aprobado el Proyecto de Ley de medidas de prevención lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución,

en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

- ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la “LIS”) y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen

similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

- viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.
- ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, el “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

- i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el “IRPF”) de régimen común

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la “LIRPF”).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2021 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros).

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”) sujetos a normativa de régimen común

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2021).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, la “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea o en virtud de un convenio para evitar la doble imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

i. *Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2021 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

ii. *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común*

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio de 2021).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2021 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2021.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial

atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

El objetivo de la SOCIMI es mantener el porfolio con un nivel de 90% de viviendas en cartera ubicadas en zonas prime del centro de la capital y el 10% restante dedicado a inversiones oportunistas en cualquier zona de España ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización para su posterior reforma y arrendamiento vitalicio.

El importe estimado de inversión es de € 30 millones (€ 20 millones a través de ampliaciones de capital, € 10 millones con la línea de crédito de Banco Alcalá). La adquisición de los activos se financiará con el dinero aportado por los accionistas a través de las ampliaciones de capital y la Sociedad tiene aprobada una póliza de crédito por importe de 10 millones de euros con el Banco Alcalá, si bien a la fecha del presente Documento Informativo no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación. Dicha póliza tendrá una duración de 10 años a contar desde la firma del contrato que, una vez transcurridos, se renovará año a año y devengará un tipo de interés de EURIBOR más un diferencial del 3,00%.

Los activos se mantienen en arrendamiento hasta la extinción del contrato por parte del vendedor. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizarán las posibles alternativas, y se elegirá aquella que suponga una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas acorde a la situación del mercado inmobiliario, incluyendo la venta de los activos.

La Sociedad ha acordado que el periodo de inversión y posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 10 años desde el inicio de actividades de la Sociedad. La política de inversión de la Compañía establece la adquisición de activos que tengan una rentabilidad anual individual estimada superior al 10%.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las indicadas en el presente Documento Informativo.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En base a lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, Inhome no deberá presentar un informe realizado por un experto independiente al haber llevado a cabo una colocación de acciones relevante en los seis meses previos a la solicitud, la cual se empleará para fijar el precio.

En los seis meses previos a la solicitud la Sociedad ha llevado a cabo ampliaciones de capital por un total de 4.490.000 euros (lo que supone un 41% sobre el capital social a la fecha del presente Documento Informativo) mediante la emisión de 449.000 acciones, todas ellas a un precio de 10 euros por acción. A continuación, se incluye un detalle de las ampliaciones de capital:

Ampliación	Euros	% s/Capital Social
Ampliación (a fecha de 11/02/2022)	3.090.000	28,1%
Ampliación (a fecha de 08/04/2022)	700.000	6,4%
Ampliación (a fecha de 25/05/2022)	700.000	6,4%

A fecha del presente Documento Informativo el capital social asciende a 11.010.000 euros.

Con fecha 22 de abril de 2022, la Junta Universal de Accionistas aprobó el desdoblamiento de acciones de la Sociedad mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 100 euros a 10 euros por acción a razón de 10 nuevas acciones por cada acción accitgua, sin variación de la cifra del capital social.

En cumplimiento de lo establecido en al Circular 1/2020 de BME Growth, el Consejo de Administración de la Sociedad decidió el 22 de abril 2022 tomar como precio de referencia para su incorporación a BME Growth el precio mencionado en el párrafo anterior de 10 euros por acción, como resultado de llevar a cabo las citadas ampliaciones de capital.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde el inicio de las actividades de la compañía, la estrategia se ha consolidado en la adquisición de activos a personas de avanzada edad, para una posterior formalización de un contrato de alquiler en su mayoría de carácter vitalicio. Estos activos están ubicados en el centro de capital, y en su mayoría, en barrios considerados como prime o de alto potencial de revalorización (tal y como se ha definido en el punto 2.6.4 del presente Documento Informativo).

El importe estimado de inversión es de € 30 millones (€ 20 millones a través de ampliaciones de capital, € 10 millones con la línea de crédito de Banco Alcalá). La adquisición de los activos se financiará con el dinero aportado por los accionistas a través de las ampliaciones de capital y la Sociedad tiene aprobada una póliza de crédito por importe de 10 millones de euros con el Banco Alcalá, si bien a la fecha del presente Documento Informativo no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación. Dicha póliza tendrá una duración de 10 años a contar desde la firma del contrato que, una vez transcurridos, se renovará año a año y devengará un tipo de interés de EURIBOR más un diferencial del 3,00%.

El nicho de mercado en el que se centra Inhome, está dispuesto a vender su vivienda a un precio inferior al precio de mercado, ya que por ello consigue monetizar la vivienda en vida, y firmar un contrato de arrendamiento que le aporta seguridad y tranquilidad. Lo que permite a la compañía maximizar la rentabilidad de cada inversión, buscando superar el doble dígito de retorno para cada inversión.

Para la captación de oportunidades, la compañía tiene acuerdos con empresas de asesoramiento financiero a personas mayores (Grupo Retiro), pudiendo llegar a un mercado potencial sin necesidad de tener una fuerza comercial propia.

El mercado potencial de Inhome está en constante crecimiento, ya que cada vez hay más personas mayores, y cada vez hay más incertidumbre con respecto al futuro del sistema de pensiones, lo que hace que las personas mayores estén más predispuestas a monetizar su casa en vida. Este efecto se ve potenciado en los próximos años, con la entrada en la edad de jubilación de la generación conocida como el “BabyBoom” que incrementará el número de pensionistas drásticamente.

La estrategia de Inhome en la adquisición de los activos es la siguiente:

- Identificación de áreas, dentro de las zonas de actuación de Inhome, con alta concentración de personas de avanzada edad y potencial de revalorización.
- Adquisición de viviendas con un descuento sobre el valor de tasación, y que ofrezcan a los vendedores liquidez y seguridad.
- Formalización de un contrato de arrendamiento vitalicio.
- Retención del precio de una parte del pago para cubrir los posibles riesgos de impago.

La política de inversión de la Compañía establece la adquisición de activos que tengan una rentabilidad anual individual estimada superior al 10%.

Debido a las características del negocio, no es necesario ningún tipo de inversión en capex, ya que los vendedores han sido los propietarios de la vivienda, y aceptan el arrendamiento en las mismas condiciones, ni es necesario una continua revisión de las condiciones de arrendamiento, ya que estas son pactadas por adelantado en la compraventa y se mantienen constantes durante el resto de la vigencia del contrato.

No obstante, es necesario realizar inversiones en capex una vez finalizado el periodo de arrendamiento, ya que el objetivo es reformar el inmueble para su posterior alquiler o venta a precios de mercado, en función de la opción que mayor rentabilidad otorgue al accionista.

Los activos de la cartera de Inhome son gestionados de una manera pasiva pero rigurosa, en la que destaca la identificación de potenciales riesgos, se analizan escenarios de posibles segregaciones, buscando valor para el accionista y una salida más sencilla en el momento de la venta.

Adicionalmente a esto, entre las principales bondades del modelo de Inhome cabría destacar:

- Alianzas con las principales empresas de asesoramiento financiero a personas mayores.
- Mercado potencial creciente tanto en número de viviendas como en número de jubilados interesados en soluciones similares a los servicios ofrecidos por Inhome.
- Equipo de la Gestora experimentado y con sólida experiencia en procesos de adquisiciones y crecimiento de empresas.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tiene filiales ni depende de ningún holding.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Inhome no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 6.400 euros a 30 de abril de 2022.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera poco diversificada ya que se centra en los activos residenciales. A fecha de 30 de abril de 2022, Inhome era propietaria de 6 activos. Desde dicha fecha y hasta la fecha del presente Documento Informativo, no se han adquirido activos adicionales.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que la Sociedad posee todos sus activos en la Comunidad de Madrid.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, los ingresos de la Sociedad se encuentran en 6.400 euros. El arrendatario más relevante a en términos de ingresos por arrendamiento es un % sobre el total de ingresos.

Arrendatario	Ingresos 30/04/2022	% ingresos 30/04/2022
Arrendatario 1	3.000	46,9%
Arrendatario 2	2.600	40,6%
Arrendatario 3	800	12,5%
Arrendatario 4	-	-
Total importe neto de la cifra de negocios	6.400	100%

Como podemos ver, a 30 de abril de 2022, el 46,9 % de los ingresos vienen del arrendatario 1. El arrendatario 4 ha comenzado a devengar ingresos en el mes de mayo de 2022.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, a continuación, se muestra el grado de concentración en base de los gastos de explotación a 30 de abril de 2022:

Proveedores	Gastos 30/04/2022	% gastos 30/04/2022
Grupo Retiro	151.050	47,6%
Banco Alcalá - Fees Asesor Comercial	60.654	19,1%
Helio - Fees Gestor	60.654	19,1%

Ruiz Gallardón Abogados	22.792	7,2%
Resto de proveedores	22.448	7,1%
Total gastos de explotación	317.598	100%

Como podemos ver el 47,6% de los gastos vienen de un único proveedor, Grupo Retiro, que se trata entidad proveedora de servicios relacionados con la mediación con potenciales clientes de Inhome que se dedica a poner en contacto a personas mayores con la Sociedad.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los pisos tienen el certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera auditada de Inhome incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las Cuentas Anuales de Inhome correspondiente al periodo comprendido entre el 29 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 auditado por Crowe y preparados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (“PGE”) aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021 el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales auditadas de Inhome, correspondientes al periodo comprendido entre el 29 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 se incorporan en el Anexo II del presente Documento Informativo.

Información financiera auditada del periodo comprendido entre el 29 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021:

a) Balance de situación

ACTIVO

Euros	31.12.2021
Activo no corriente	3.068.742

Inversiones inmobiliarias	3.068.742
Activo corriente	6.985.567
Otros activos financieros	500.000
Efectivo	6.485.567
Total activo	10.054.309

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias:

La totalidad de las inversiones inmobiliarias corresponden a viviendas urbanas situadas en la ciudad de Madrid cedidas en arrendamiento.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

<i>euros</i>	Saldo a 31/12/20	Aumentos	Disminuciones	Traspasos	Saldos a 31/12/21
Terrenos y bienes naturales	0	2.674.701	0	0	2.674.701
Construcciones	0	394.435	0	0	394.435
Total coste Inv. Inmobiliarias	0	3.069.136	0	0	3.069.136
A.A. Inv. Inmobiliarias	0	-393	0	0	-393
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	0	-393	0	0	-393
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	0	3.068.742	0	0	3.068.742

Otros activos financieros:

A 31 de diciembre de 2021, los activos financieros a coste amortizado correspondían a desembolsos pendientes por parte de las accionistas como consecuencia de las ampliaciones de capital realizadas por la compañía. A fecha del presente Documento Informativo el capital se encuentra íntegramente desembolsado.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

Euros	31.12.2021
Patrimonio Neto	10.048.700
Capital Social	10.310.000
Reservas	-52.479
Resultado del Ejercicio	-208.821
Pasivo no corriente	9.205
Otros pasivos financieros	9.205
Pasivo corriente	-3.596
Otros pasivos financieros	-3.261
Proveedores	-6.655
Acreedores varios	5.206
Otras deudas con Administraciones Públicas	1.114

Total pasivo	10.054.309
---------------------	-------------------

Capital Social:

A 31 de diciembre de 2021 representado por 103.100 acciones de 100 euros de valor nominal cada una, todas ellas son de la misma clase y otorgan los mismos derechos políticos y económicos. A dicha fecha, estaban pendientes de desembolsar 500.000 euros. A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Inhome está totalmente suscrito y desembolsado.

Desde su constitución, la Sociedad ha llevado a cabo varias ampliaciones de capital. Para más detalle, ver el detalle del apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

b) Cuenta de resultados

<i>euros</i>	31.12.2021
Importe neto de la cifra de negocios	0
Otros ingresos de explotación	915
Gastos de personal	-6.010
Otros gastos de explotación	-203.333
Amortización del inmovilizado	-393
Resultado de explotación	-208.821
Resultado financiero	0
Resultado antes de impuestos	-208.821
Impuestos	0
Resultado del ejercicio	-208.821

Otros ingresos de explotación

El importe comprendido dentro de la partida contable de “otros ingresos de explotación”, se corresponden con las rentas cobradas en 2021 en base a los contratos de alquiler firmados entre noviembre y diciembre del mismo año sobre los 3 inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021.

A partir del ejercicio 2022, las rentas cobradas en base a los contratos de alquiler se registrarán en la partida contable de “importe neto de la cifra de negocios”, reclasificándose los 915 euros registrados en 2021 en la partida contable de “otros ingresos de explotación”.

Otros gastos de explotación:

El importe comprendido dentro de la partida contable de “otros gastos de explotación” se compone principalmente de € 180.261,14 correspondientes a los gastos en asesores en el proceso de adquisición de los activos inmobiliarios (fees del Asesor Comercial y del Gestor y fees de otros asesores puntuales) y € 21.758,78 de abogados.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales de Inhome para el ejercicio 2021 (ver Anexo II) fueron auditadas por Crowe, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 22 de marzo de 2022, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la “Información fiscal” se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, se describe en el artículo 36 (*Aplicación del resultado*) de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Hasta la fecha del presente Documento Informativo, dado la reciente creación de la sociedad, el Emisor no ha distribuido dividendos.

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

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal de Inhome es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de Inhome correspondiente al ejercicio 2021:

Principales métricas (€)	2021
Ingresos	915
EBITDA	(208.428)
LTV	0%

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos: total de ingresos realizados en el ejercicio (suma del importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación).
- EBITDA (ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes): resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- LTV (*loan to value*): porcentaje de la deuda contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias o inmovilizado material, en conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales de Inhome para el ejercicio de 2021.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe de auditoría sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni revisada a 30 de abril de 2022:

<i>euros</i>	30.04.2022
Importe neto de la cifra de negocios	6.400
Otros ingresos de explotación	0
Gastos de personal	-769
Otros gastos de explotación	-317.598
Amortización del inmovilizado	0
Resultado de explotación	-311.967
Resultado financiero	0
Resultado antes de impuestos	-311.967
Impuestos	0
Resultado del ejercicio	-311.967

Desde el 30 de abril de 2022 hasta la publicación del presente Documento Informativo no ha habido variaciones destacables en la evolución de la Sociedad.

Los ingresos se han incrementado con respecto a 31 de diciembre de 2021 debido a que el 50% de la cartera fue adquirida entre los meses de noviembre y diciembre de 2021, no habiendo devengado en algunos casos importe alguno en concepto de alquiler a cierre de 2021. Asimismo, durante el ejercicio 2022 se han adquirido 3 activos, incrementado de esta forma los ingresos.

Los otros gastos de explotación se han visto incrementados por el incremento de la cartera de la Compañía y, en consecuencia, las comisiones cobradas por el Gestor y por el Asesor Comercial, así como los gastos derivados de los asesores intervinientes en los procesos de compra de los activos.

La adquisición de los activos se financiará con el dinero aportado por los accionistas a través de las ampliaciones de capital y la Sociedad tiene aprobada una póliza de crédito por importe de 10 millones de euros con el Banco Alcalá, si bien a la fecha del presente Documento Informativo no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación. Dicha póliza tendrá una duración de 10 años a contar desde la firma del contrato que, una vez transcurridos, se renovará año a año y devengará un tipo de interés de EURIBOR más un diferencial del 3,00%.

Durante los 4 primeros meses de 2022, Inhome ha comprado 3 activos por más de € 2,5 millones financiados con la caja de la Compañía.

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

Ejercicio 2021

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2021 por importe total de 3.057.000 euros se corresponden con la adquisición de tres pisos residenciales en la Comunidad de Madrid (para más detalle ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo).

Ejercicio en curso

Las inversiones realizadas durante el ejercicio en curso ascendieron a 2.592.000 euros y se corresponden con la adquisición de 3 pisos residenciales en la Comunidad de Madrid.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos
- b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

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

	<i>euros</i>	
	31/12/2021(*)	30/04/2022(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	915	6.400
Fondos Propios	10.048.700	9.734.945
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	9	64
1% de los Fondos Propios	100.487	97.349

(*) cifras auditadas

(**) cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada

Ejercicio 2021

A continuación, se muestra un resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2021:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2021.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

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

Durante el ejercicio 2021 el importe de los servicios recibidos por Ruiz-Gallardón Abogados, despacho en el Ignacio Ruiz-Gallardón (Secretario y Consejero de Inhome) es consejero, ha ascendido a 27.786 euros. A 31 de diciembre de 2021, no existe ningún saldo pendiente con dicho despacho.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Los saldos con partes vinculadas presentan el siguiente detalle a fecha de cierre del ejercicio 2021:

	€
Parte Vinculada	31/12/2021(*)
Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla	(5.946)

(*) cifras auditadas

Se trata del hermano del Secretario y Consejero Ignacio Ruíz-Gallardón. El saldo pendiente es en concepto de honorarios de notaría por la firma de la compraventa de diversos activos.

30 de abril de 2022

A continuación, se muestra un resumen con las operaciones vinculadas a 30 de abril de 2022:

d) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A 30 de abril de 2022 no se han llevado a cabo operaciones con accionistas significativos.

e) Operaciones realizadas con administradores y directivos

A 30 de abril de 2022 los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 769 euros.

f) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

A 30 de abril de 2022 los saldos con partes vinculadas presentan el siguiente detalle:

	€
Parte Vinculada	30/04/2022(*)
Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla	(3.457)

(*) cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada

Se trata del hermano del Secretario y Consejero Ignacio Ruíz-Gallardón. El saldo pendiente es en concepto de honorarios de notaria por la firma de la compraventa de activos.

2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado supervisión o estimación. La previsión o estimación se ajustará a los siguientes principios:

- a) **los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión y supuestos sobre factores que están completamente fuera de su influencia.**
- b) **los supuestos deben ser razonables, fácilmente comprensibles para los inversores, específicos y precisos.**
- c) **la enumeración de los supuestos deberá permitir al emisor reconocer los factores de incertidumbre que pudieran cambiar de forma importante los resultados de la previsión o estimación**

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

sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad). Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por la Gestora y aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha de 27 de junio de 2022:

(Euros)	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	53.250	207.650
Otros ingresos de explotación	0	1.162.026
Gastos de explotación	-796.167	-655.091
Otros gastos de explotación	-401.616	-609.000
Amortización del inmovilizado	-19.707	-59.553
Resultado de explotación	-1.164.240	46.032
Gastos financieros	0	-122.208
Resultado financiero	0	-122.208
Resultado antes de impuestos	-1.164.240	-76.176
Impuesto sobre beneficios	0	-34.861
Resultado del ejercicio	-1.164.240	-111.037

Las hipótesis utilizadas en la realización de las proyecciones son:

- Ingresos:
 - El alquiler firmado con los arrendatarios tiene la consideración de social, puesto que no es a precio de mercado sino únicamente para cubrir gastos de IBI, basuras, gastos de comunidad, etc. Una vez el piso quede vacío, se analizarán las diferentes alternativas (alquiler o venta) optando por aquella que maximice la rentabilidad del inversor.
 - a. Durante 2022 se estima la adquisición de 15 inmuebles.
 - b. Durante 2023, la cartera de Inhome aumentará 21 inmuebles.
 - c. La tasa de ocupación de los activos es del 88,9% y del 94,7% durante el ejercicio 2022 y 2023, respectivamente.
- Otros ingresos de explotación:
 - a. Se contempla la venta de 1 activo en 2023, dado que se mantienen en cartera por un periodo inferior a 3 años, no optarán a la exención fiscal de las SOCIMIs debiendo tributar.
- Gastos de explotación y otros gastos de explotación:
 - a. Durante 2022, la Compañía se incorpora a BME Growth y por ello se incluyen gastos relacionados con la salida, que no son recurrentes, y que, por tanto, no se producirán en 2023. Asimismo, se han liberado dos activos para los cuales se han estimado gastos de reforma.
 - b. Durante 2023, se produce un aumento de la cartera con los correspondientes gastos, aumento de los fees de la gestora...entre otros. Además, se incluye los gastos recurrentes asociados a la cotización en BME Growth.

- Gastos financieros:
 - a. Durante 2022 no se estiman gastos financieros ya que los activos se financiarán con los fondos captados en las ampliaciones de capital.
 - b. Durante 2023, asumen que se contrae deuda (disposición de la línea de crédito con Banco Alcalá que a fecha del presente Documento Informativo no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación) para la financiación de las nuevas adquisiciones, por ello existe un aumento de los gastos financieros.

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGE aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016 el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación, que son , a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera histórica de la Sociedad del ejercicio 2021, presentados en el apartado 2.12.1 de este Documento Informativo. Estas previsiones no han sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada, ni de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión son los siguientes:

- Los contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos y la previsión de rentas futuras estimadas en base a los activos que se esperan adquirir durante el ejercicio 2022 y 2023

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y que están completamente fuera de su influencia son los siguientes:

- La evolución del consumo en España y concretamente en Madrid.
- La evolución de los tipos de interés de la financiación suscrita con Banco Alcalá para la adquisición de los activos.

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

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- Nivel de ocupación
- Fluctuaciones en la demanda
- Riesgo de prolongación de la esperanza de vida
- Riesgos por cambios regulatorios
- Riesgo de no cumplimiento con el plan de adquisición de inmuebles

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información expuesta en el presente Documento antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de

manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

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

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 27 de junio de 2022 ha aprobado las anteriores previsiones o estimaciones por unanimidad para los años 2022 y 2023, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada ni de ningún tipo de revisión por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 25 a 31 de los estatutos sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Forma del órgano de administración

Desde el 29 de abril de 2021, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por tres miembros.

(ii) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de seis (6) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero. Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por 3 miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
Mutualidad dels Enginyers Mutualitat Previsio Social representada por D. Juan Antoni Fernandez García	Presidente	29 de abril de 2021	Dominical

Franjar, S.L., representada por D. Alberto Honorio Pertejo Barrena	Vocal	29 de abril de 2021	Dominical
D. Ignacio Ruiz-Gallardón García de la Rasilla	Secretario y Consejero	29 de abril de 2021	Independiente
D. Santiago Abad Ruíz	Vicesecretario no Consejero	29 de abril de 2021	-

(iii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 26 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, al cabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

(iv) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría de los consejeros asistentes a la reunión, salvo en aquellos supuestos en los que la Ley exija mayorías distintas. No obstante, el Presidente tendrá voto de calidad para dirimir los empates que, en su caso, se produzcan en las votaciones.

Adicionalmente, en fecha 11 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a la aprobación de un Reglamento del Consejo de Administración, en virtud del cual se establece el funcionamiento del mismo y se desarrolla lo previsto en los Estatutos Sociales en este sentido.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(a) D. Joan Antoni Fernández:

D. Joan Antoni Fernández (Consejero de la Sociedad en representación de Mutuallitat dels Enginyers Mutuallitat Previsio Social) 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) de Mutuavalors Dels Enginyers EAF, S.L. recayendo bajo su responsabilidad las áreas Comercial, Financiera, Control Interno, Gestión de Riesgos, Cumplimiento Normativo y Recursos Humanos. Asimismo, es Director de Ahorro e inversiones (desde 1999) de La Mutua De Los Ingenieros siendo de su responsabilidad las áreas Técnica, Ahorro, Planes de Pensiones, Inversiones, Gestión de Riesgos y Sistemas de Información.

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

Es miembro del Comité de Dirección de la Mutua.

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

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

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

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

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

(c) D. Alberto Honorio Pertejo Barrena

D. Alberto Honorio Pertejo Barrena (Consejero de la Sociedad en representación de Franjar, S.L.) 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.

Actualmente, desarrolla su trabajo como administrador de The Market Band, empresa dedicada, principalmente, a la consultoría estratégica integral para PYMES, servicios de marketing y desarrollo de negocio y a la consultoría de desarrollo de mercados y productos.

Este cargo lo compagina como asesor independiente de Bidio Blends (empresa norteamericana) en el área de estrategia 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.

(d) D. Santiago Abad Ruíz

D. Santiago Abad Ruíz (vicesecretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad) es Licenciado en Derecho por la Universidad de Zaragoza y Máster en Unión Europea por el Real Instituto de Estudios Europeos.

Cuenta con más 12 años de experiencia profesional en el ámbito de la abogacía, habiendo asesorado a multitud de compañías del sector inmobiliario, industrial, logístico y de servicios. Actualmente ocupa el cargo de abogado senior en el Despacho Ruiz Gallardón Abogados, S.L.P, cargo que compatibiliza como profesor consultor de la Universidad Isabel I de Castilla impartiendo Sociedades Mercantiles (grado en Derecho) y contratación civil y mercantil (máster de asesoría jurídica de empresas). Es especialista en litigación civil y mercantil, derecho mercantil y contractual, habiendo participado activamente en procesos de refinanciación y reestructuración mercantil de empresas.

Ha sido y es secretario del consejo de administración de empresas pertenecientes a diversos sectores del mercado y asesor de empresas y sus respectivos consejos de administración para el desarrollo de pactos extraestatutarios, reglamentos de juntas y consejos, retribución de administradores y altos directivos, modificaciones estructurales y operaciones de M&A.

Además, de acuerdo con la Circular 1/2020, se declara que no existen datos sobre (i) cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; (ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales); así como que (iii) tampoco han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores; (iv) relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales, los consejeros percibirán una retribución que consistirá en una asignación anual fija por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como, en su caso, a las Comisiones de las que pudieran formar parte.

Artículo 27º.- Remuneración de los administradores

- 1. El cargo de consejero será remunerado.*
- 2. Dicha remuneración podrá consistir en una asignación fija o en dietas de asistencia a las sesiones del órgano de administración, en aplicación de lo dispuesto en la Ley.*
- 3. El importe máximo agregado a satisfacer anualmente a los consejeros, en su condición de tales, por todos los conceptos establecidos en el apartado 2 anterior, será fijado por acuerdo de la junta general. Dicho importe permanecerá vigente en tanto no sea modificado por un nuevo acuerdo de la junta general. Salvo que la junta general determine otra cosa, la distribución de dicho importe entre los administradores se establecerá por acuerdo del consejo de administración.*
- 4. Sin perjuicio de lo anterior, los consejeros serán reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia de su asistencia a las reuniones del mismo. Si uno de sus integrantes es nombrado consejero delegado o se le atribuyen funciones ejecutivas en virtud de otro título, el mismo percibirá, por el desempeño de las funciones ejecutivas delegadas o encomendadas por el consejo de administración, la remuneración que el propio consejo de administración determine de acuerdo con lo legalmente previsto sin perjuicio de su derecho al reembolso de los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención como el resto de los consejeros.*
- 5. La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará, en su caso, en lo que corresponda al sistema de remuneraciones previsto en los presentes Estatutos y, en su caso, en el Reglamento del Consejo de Administración, tendrá el alcance previsto legalmente y se someterá, en su caso, por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General de accionistas con la periodicidad que establezca la Ley. La política de remuneraciones será, en su caso, propuesta al Consejo de Administración por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones una vez la misma fuera constituida.*
- 6. La Sociedad contratará un seguro de responsabilidad civil para los administradores.*
- 7. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será de aplicación además lo previsto en la normativa vigente en cada momento para dicho escenario.*

La retribución total de los consejeros durante el ejercicio 2021 fue de 6.010 euros. Asimismo, en la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 29 de abril de 2021, se aprobó una retribución fija de 500 euros por consejo más un límite de 500 euros por gastos que pudieran generarse por asistir al consejo.

A fecha del presente Documento Informativo, no existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

Régimen de retribución de los altos directivos

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene contratos de alta dirección en los términos del Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección ya que, como se menciona en el apartado 2.19, la Compañía no tiene empleados.

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 26,9% a fecha del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Total
Mutualitat dels Enginyers, MPS	190.000	17,3%	-	17,3%
Franjar, S.L.	100.000	9,1%	-	9,1%
Ignacio Ruiz-Gallardón de la Rasilla	5.000	0,5%	-	0,5%

Asimismo, el Gestor de la Sociedad también es accionista de la Sociedad y se corresponde con el siguiente detalle:

- Helio Capital Management, S.L., con domicilio en Barcelona, Paseo de Gracia, nº 95, con CIF B-02791705: TITULAR de (i) 1.000 acciones suscritas en la propia escritura de constitución social. Representativas 0,10% del capital social de la misma. No obstante, esta participación accionarial, se verá incrementada en 400.000 euros al existir un acuerdo de incremento de inversión si bien, por el momento no se encuentra materializado.

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

No existen conflictos de intereses comunicados ni conocidos por lo que cuales se haya tenido que otorgar dispensa, conforme exige la Ley ni que supongan un riesgo para la Sociedad.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no mantiene en nómina ningún trabajador. Los administradores no forman parte de la plantilla de la compañía.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 28 accionistas y 10.000 acciones en autocartera. A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad, especificando aquellos con una participación directa superior al 5% (*excluida la autocartera*):

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social	490.000	44,5%	0,0%	44,5%
Mutualitat dels Enginyers, MPS	190.000	17,3%	0,0%	17,3%
Franjar, S.L.	100.000	9,1%	0,0%	9,1%
Eurocroqueta, S.L.	100.000	9,1%	0,0%	9,1%
24 accionistas minoritarios	211.000	19,2%	0,0%	19,2%
Autocartera	10.000	0,9%	0,0%	0,9%
Total	1.101.000	100%	0,0%	100%

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 27 de junio de 2022 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de 30 de julio de BME Growth sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (ver Anexo IV del presente Documento Informativo).

2.23. Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Inhome están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Inhome, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Inhome podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes,

podrían tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Inhome es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento Informativo. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de Inhome.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Como se describe en el apartado 2.6.1 presente Documento Informativo, con fecha de 1 de julio de 2021, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con Helio Capital Management, S.L., el Gestor, para que éste preste servicios de administración en relación a la gestión de los activos de la Sociedad.

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

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

Riesgos vinculados a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países (incluido España), motivó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevase la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote vírico a pandemia internacional. Para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma posteriormente declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, fue aprobado

inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y prorrogado hasta 9 de mayo de 2021 mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

Si bien una vez concluido el estado de alarma se levantaron muchas de las restricciones, sigue existiendo una gran incertidumbre sobre su impacto a medio y largo plazo en la actividad económica local y mundial, y las consecuencias van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, la aparición de nuevas cepas, así como del ritmo de vacunación mundial. En España, los datos publicados confirman el impacto derivado de la Covid-19, no sólo en lo que respecta a la actividad económica, sino también al empleo. Actualmente, dichas restricciones se han flexibilizado, pero continúan aplicándose, aunque de manera dispar, en algunos territorios de España, si bien la evolución de la pandemia en España hace impredecible las futuras restricciones que, en su caso, puedan adoptarse, así como el impacto que las mismas pudieran tener sobre el negocio de la Sociedad.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles, y un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en la solvencia de los arrendatarios con los que la Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento; la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, la ausencia de generación de renta variable acordada en dichos contratos de arrendamiento; y la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, especialmente en el territorio español donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. En consecuencia, si el impacto del virus se agrava más o resulta sostenerse en el tiempo, puede tener un efecto sustancialmente negativo, tanto a corto como a largo plazo, en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad, así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Inhome.

Riesgo vinculado al modelo de negocio

El modelo de negocio de Inhome consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. Los contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio y su duración se estima en torno a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada.

No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Inhome cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.

Riesgos vinculados a las operaciones vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones entre personas, sociedades o entidades del Grupo y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Inhome.

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura

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

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

Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los activos se encuentran ubicados en Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas en Madrid o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración del Emisor.

2.23.2 Riesgos asociados al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

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

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 (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso 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.

Riesgo de competencia

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

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

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

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

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

Grado de liquidez de las inversiones

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

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

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Inhome bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

A la hora de valorar el activo inmobiliario Gesvalt ha asumido hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Asimismo, en relación a los ingresos, Gesvalt ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo, o los gastos de mantenimiento normalizados de los activos.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad. Es más, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera de la Sociedad, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia Compañía generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Inhome.

Riesgo de tipo de interés

A 31 de diciembre de 2021 y según las cuentas anuales auditada, la Sociedad no tiene deudas con entidades de crédito. No obstante, tiene aprobada una póliza de crédito por importe de 10 millones de euros con el Banco Alcalá, si bien a la fecha del presente Documento Informativo no se ha formalizado, por no ser actualmente necesaria dicha financiación. Dicha póliza tendrá una duración de 10 años a contar desde la firma del contrato que, una vez transcurridos, se renovará año a año y devengará un tipo de interés de EURIBOR más un diferencial del 3,00%.

Una vez se disponga de la línea de crédito, 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 Inhome.

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 24 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 211.000 acciones, que representan un 19,2% del capital social de Inhome con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2.110.000 euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez. Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del

Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000 euros en efectivo y 10.000 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 10 euros. Dichas acciones representan un 0,9% del capital social de Inhome.

Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la CNMV.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados a cambios normativos que afectan al negocio de Inhome

La actividad de Inhome está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos cuatro ejercicios fiscales.

Riesgos fiscales/legales asociados al régimen SOCIMI

- El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 29 de abril de 2021 y con efectos desde 29 de abril de 2021, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 7 de septiembre de 2021.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

- *La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos*

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en “Activos Aptos” de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Por otro lado, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

- Riesgos vinculados a que el régimen de SOCIMIs puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMIs por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI (o el valor de adquisición de dicha participación supere los 20 millones de euros), no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

- Riesgos vinculados a régimen fiscal especial de SOCIMIs requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

- Riesgos vinculados a la 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 un 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, la Sociedad 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.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuestos sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

- Riesgos vinculados a la venta de activos

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas consolidadas del periodo impositivo de cada ejercicio (tomando el resultado consolidado de la Sociedad y sus filiales) tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (“**Test de Rentas**”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMIs. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMIs).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas consolidadas del grupo, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el

potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas consolidadas del grupo (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del régimen SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha de 22 de abril de 2022 la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Inhome está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 11.010.000 euros, representado por 1.101.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con 24 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 211.000 acciones, con un valor estimado de mercado de 2.110.000 euros, considerando el precio de referencia de 10 euros por acción acordado por el Consejo de Administración el 22 de abril de 2022, que es, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle accionarial de la compañía se encuentra explicado en el apartado 2.20. del presente Documento Informativo.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- i. Derecho al dividendo: Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.
- ii. Derecho de asistencia y voto: Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.
- iii. Cada acción confiere el derecho a emitir un voto: Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.
- iv. Derecho de suscripción preferente: Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC. Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.
- v. Derecho de información: Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión de conformidad con el artículo 9 de los Estatutos Sociales:

“Artículo 9.- Transmisión de las acciones

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones.”

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth

De conformidad con el artículo 1.6 de la Circular 1/2020 de BME Growth, los accionistas con participaciones significativas y los administradores se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

La Junta Universal de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 22 de abril de 2022, acordó, por mayoría suficiente, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, el artículo 11 regula la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad y la suscripción de pactos parasociales, respectivamente. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

“Artículo 11. Prestaciones accesorias

“1. Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

a. Comunicación de participaciones significativas:

- i) El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
- ii) Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

iii) *La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con los dispuestos en la normativa del segmento BME Growth del BME MTF Equity (“BME Growth”).*

b. *Pactos parasociales:*

i) *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*

ii) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

iii) *La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con los dispuestos en la normativa del BME Growth.”*

Por otro lado, el artículo 40 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen aplicable al supuesto de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. El contenido de dicho artículo es el que se indica a continuación:

“Artículo 40º - Exclusión de negociación

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME Growth, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho segmento de negociación que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME Growth”.

Por último, los supuestos de adquisiciones de las que se derive un cambio de control, están contempladas en el artículo 9.3 de los estatutos sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

“Artículo 9. Transmisión de las acciones

3. No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad. Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones”.

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en el capítulo I (Junta General) de los Estatutos Sociales, esto es, en los artículos 13 a 24 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar los aspectos indicados a continuación:

- (i) Convocatoria de la Junta General de Accionistas (artículo 16)

“ARTÍCULO 16. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. *La junta general habrá de ser convocada por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.*
2. *El órgano de administración podrá convocar la junta general siempre que lo considere oportuno para los intereses sociales y estará obligado a hacerlo en los siguientes casos:*
 - a. *cuando la junta haya de reunirse con el carácter de junta general ordinaria; y*
 - b. *cuando lo soliciten accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto en la Ley.*
3. *Desde el momento en que la Sociedad cuente con una página web corporativa creada, inscrita y publicada de conformidad con lo previsto en la Ley y en estos estatutos, la junta general se convocará mediante anuncio publicado en ella.*
4. *Mientras la Sociedad no cuente con una página web corporativa, la junta general deberá ser convocada mediante comunicación individual y escrita, que será remitida por cualquier medio que asegure su recepción al domicilio que se haya comunicado por el accionista.*

Esa comunicación podrá realizarse por correo electrónico remitido a la dirección que facilite el accionista siempre que se cuente con medios técnicos que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario o este acuse recibo de la comunicación.

5. *Entre la fecha en que hubiere sido insertado el anuncio en la página web o remitido el anuncio al último de los accionistas y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir, al menos, un plazo de un mes. Queda a salvo lo establecido para el complemento de convocatoria.*

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, se reunirá la junta general en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

En el caso de junta general ordinaria y en los demás casos establecidos por la Ley, el anuncio indicará, además, lo que proceda respecto del derecho de información de los accionistas. De manera particular, hará mención del derecho a examinar en el domicilio social y a obtener, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a su aprobación y, en su caso, el informe o los informes legalmente previstos.

La comunicación de la convocatoria será firmada por quien tenga facultad de certificar los acuerdos sociales.”.

(ii) Asistencia y representación a la Junta General de Accionistas (artículo 18)

“ARTÍCULO 18. ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

- 1. Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de una o más acciones, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.*
- 2. Podrán asistir a la junta general los directores, gerentes, y demás personas que sean invitadas a asistir por el órgano de administración.*
- 3. Los integrantes del órgano de administración deberán asistir a las juntas generales.*
- 4. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.*
- 5. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia en los términos que, en su caso, se especifiquen en la convocatoria, siempre que garanticen debidamente la identidad del sujeto representado y se cumpla con los requisitos establecidos en la Ley y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General, para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta.*

Lo dispuesto en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de la posibilidad de comunicar a la Sociedad a través de la página web corporativa, conforme a lo previsto en el artículo 5 de los Estatutos Sociales, la representación conferida.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta general del representado tendrá valor de revocación.”

(iii) Adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas (artículo 23)

“ARTÍCULO 23°. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

- 1. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta general, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.*
- 2. Se exceptúan de lo anterior los acuerdos a que se refiere el artículo 194 de la LSC, para los que será preciso que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta si el capital presente o representado supera el 60%. Sin embargo, para adoptar dichos acuerdos se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria*

concurran accionistas que representen el 40% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 60%.”

Adicionalmente, en fecha 22 de abril de 2022, la Junta Universal de la Sociedad ha procedido a la aprobación de un Reglamento de la Junta General, en virtud del cual se establece el funcionamiento de ésta y se desarrolla lo previsto en los Estatutos Sociales en este sentido.

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 3 de junio de 2022, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 10.000 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.000 euros a un precio de referencia de 10 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 30 de junio de 2021 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

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

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

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

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

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

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth:

- i. Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio profesional en c/ Paseo de la Castellana 141, Planta 2ª, 28046 Madrid, y CIF A80884372, ha emitido un informe con fecha 19 de mayo de 2022 de valoración con fecha 30 de abril de 2022 de los activos propiedad de la Sociedad a fecha del

presente Documento Informativo. Dicho informe se adjunta en el Anexo III del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Inhome en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Ruíz Gallardón Abogados, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth y ha elaborado la Due Diligence inmobiliaria de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth.
- (ii) Auren Auditores, S.P., S.L.P. ha elaborado la Due Diligence financiera, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth.
- (iii) Auren Asesores Abogados y Asesores Fiscales, S.P., S.L.P. ha elaborado al Due Diligence legal Societaria, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currículos a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de
SOCIMIs**

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE197051082021

Fecha: 08-09-2021

Hora: 11:22:19

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: SOLICITUD DE ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN FISCAL SOCIMI

Datos del Interesado

NIF: A05431739

Nombre / Razón Social: INHOME PRIME PROPERTIES, SOCIMI, S.A

Datos del Representante

NIF: B87760377

Nombre / Razón Social: RUIZ GALLARDON ABOGADOS SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

Datos de contacto

Teléfono: 915756485

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Sol. acogimiento al Régimen de SOCIMI.pdf	SOL ACOGIMIENTO AL REGIMEN DE SOCIMI	368671	SHA-1	2554DE73FDFC50BED3FC2 EC2F7BA599BA35323E5	TA9C2WFTSK67DVA5

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **SURH9VXCNPQCUCV** en www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA**

***Comunicación de la opción de acogimiento al Régimen fiscal especial
previsto para las SOCIMIS***

D. Ignacio Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, con DNI 07234736V actuando en nombre y representación de la sociedad **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI SA**, con NIF A05431739 y domicilio a efectos de notificaciones en Calle José Ortega y Gasset nº 7, 28006, Madrid, como mejor procede en Derecho, **DIGO**:

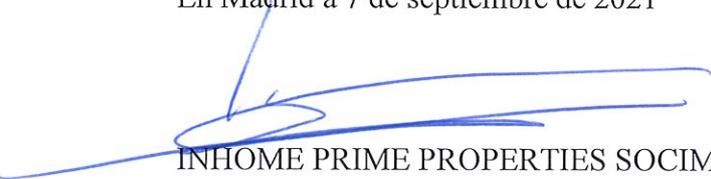
PRIMERO. – Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, por medio del presente escrito se comunica a esa Administración la decisión adoptada por la junta general de accionistas de optar por la aplicación del Régimen fiscal especial previsto en la normativa referenciada, el cual también será de aplicación a sus socios.

Por todo ello,

SOLICITO que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma hábiles al efecto, y tras los trámites oportunos, se conceda a INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, SA la aplicación del Régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades con efectos en el periodo impositivo enero-diciembre 2021.

OTRO SÍ DICE. - Que esta parte queda a la total disposición de esa Delegación para aportar cualquier documentación o aclaración adicional.

En Madrid a 7 de septiembre de 2021



INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI SA

Pp. D. Ignacio Ruiz-Gallardón García de la Rasilla

ANEXO II Cuentas Anuales de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021



INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
e Informe de Gestión del ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2021**

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.2021
- 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 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos. Los riesgos más significativos detectados han sido los siguientes:

A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias de la compañía compuesto en su totalidad por viviendas, constituyen un 30,52% 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 3.068.742 de euros a 31 de diciembre de 2021.

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 2021.

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

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

Procedimientos de auditoría utilizados

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la

normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son los responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

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

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P.

Nº ROAC: S-1620



Jose Maria Gredilla Bastos

Socio

Nº ROAC: 03.474

Madrid, 22 de marzo de 2022

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES

A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

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

* * * *

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

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>
A) ACTIVO NO CORRIENTE		3.068.742,49
II. Inmovilizado material		0,00
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		
3. Inmovilizado en curso y anticipos		
III. Inversiones inmobiliarias	5	3.068.742,49
1. Terrenos		2.674.700,72
2. Construcciones		394.041,77
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00
1. Instrumentos de patrimonio		
V. Inversiones financieras a largo plazo		0,00
1. Instrumentos de patrimonio		
5. Otros activos financieros		
B) ACTIVO CORRIENTE		6.985.567,01
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		0,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	500.000,00
5. Otros activos financieros		500.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	7	0,00
5. Otros activos financieros		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	6.485.567,01
1. Tesorería		6.485.567,01
TOTAL ACTIVO		10.054.309,50

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

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

<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>
A) PATRIMONIO NETO	10	10.048.700,49
A-1) Fondos propios		10.048.700,49
I. Capital		10.310.000,00
1. Capital escriturado		9.810.000,00
2. (Capital no exigido)		500.000,00
II. Prima de emisión		
III. Reservas		-52.478,50
1. Legal y estatutarias		
2. Otras Reservas		-52.478,50
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores		-
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-
VII. Resultado del ejercicio		(208.821,01)
B) PASIVO NO CORRIENTE		9.205,00
II. Deudas a largo plazo	9	9.205,00
2. Deudas con entidades de crédito		
5. Otros pasivos financieros		9.205,00
C) PASIVO CORRIENTE		-3.595,99
III. Deudas a corto plazo	9	-3.260,35
2. Deudas con entidades de crédito		
5. Otros pasivos financieros		-3.260,35
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		-335,64
1. Proveedores	9	-6.655,00
3. Acreedores varios	9	5.205,97
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	11	1.113,39
7. Anticipos de clientes		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		10.054.309,50

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS		(208.821,01)
1. Importe neto de la cifra de negocios		0,00
a) Ventas		
5. Otros ingresos de explotación	14	915,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		915,00
6. Gastos de personal	14	(6.010,00)
a) Sueldos y salarios y asimilados		(6.010,00)
b) Cargas sociales		
7. Otros gastos de explotación	14	(203.332,74)
a) Servicios exteriores		(203.332,99)
b) Tributos		
d) Otros gastos de gestión corriente		0,25
8. Amortización del inmovilizado	5	(393,27)
12. Otros resultados		
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		-208.821,01
13. Ingresos financieros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
b.2) De terceros		
14. Gastos financieros		
b) Por deudas con terceros		
16. Diferencias de cambio		-
A.2) RESULTADO FINANCIERO(13+14+15+16+17)		
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS(A.1+A.2)		(208.821,01)
18. Impuestos sobre beneficios	11	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+		(208.821,01)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		(208.821,01)

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31/12/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	(208.821,01)
2.-Ajustes del resultado	(393,27)
a) Amortización del inmovilizado(+)	(393,27)
g) Ingresos financieros (-)	0,00
h) Gastos financieros(+)	0,00
3.-Cambios en el capital corriente	(335,64)
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	(6.655,00)
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	6.319,36
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	0,00
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	(209.549,92)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6.-Pagos por inversiones (-)	(3.068.349,22)
a) Empresas del grupo y asociadas	0,00
c) Inmovilizado material	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	(3.068.349,22)
e) Otros activos financieros	0,00
7.-Cobros por desinversiones (+)	0,00
8.-Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	(3.068.349,22)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.757.521,50
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)	9.757.521,50
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio(-)	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio(+)	0,00
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.944,65
a) Emisión	9.205,00
4.-Otras deudas(+)	9.205,00
b) Devolución y amortización de	(3.260,35)
4.-Otras deudas(-)	(3.260,35)
11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de	0,00
a) Dividendos(-)	0,00
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	9.763.466,15
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	6.485.567,01
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	0,00
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	6.485.567,01

Las notas explicativas adjuntas forman parte de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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				
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos							-208.821,01	(208.821,01)
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumento de capital	10.310.000,00							10.310.000,00
2. (-) Reducciones de capital								
4. Distribución resultado								
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias								
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-52.478,50				(52.478,50)
C. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2021	10.310.000,00			(52.478,50)			(208.821,01)	10.048.700,49

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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, inscripción1 C.I.F. B-05431739.

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

Su objeto social consiste en lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

Legislación aplicable

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACION

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

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, 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 al ejercicio

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

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

Las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2021 serán formuladas en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil en los plazos establecidos legalmente.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados.

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

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

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19 así como sus posibles efectos en la economía en general y en su empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

La preparación de las cuentas anuales 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.

d) Comparación de la información.

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el 29 de abril de 2021, por lo que su ejercicio social corresponde al ejercicio comprendido entre el 29 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, los Administradores no han incluido saldos comparativos en el 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.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas.

No hay elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

g) Cambios de criterios contables.

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

h) Corrección de errores.

No se han producido durante el ejercicio 2021 ajustes por corrección de errores.

i) Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

BASE DE REPARTO	31/12/2021
Resultado del ejercicio	(208,821,01)
Remanente ejercicios anteriores	
Otros conceptos	
TOTAL BASE DE REPARTO	(208,821,01)

DISTRIBUCIÓN PROPUESTA	31/12/2021
Reserva Legal	
Dividendos	
Reservas Voluntarias	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(208,821,01)
TOTAL DISTRIBUCIÓN	(208,821,01)

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 2021, 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

4.4 Deterioro de valor de activos.

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

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

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

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

4.5 Arrendamientos.

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

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

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

4.6 Permutas.

La sociedad no ha realizado permutas durante el ejercicio.

4.7 Instrumentos financieros.

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

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

4.7.1) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

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

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

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

4.7.1.2) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

También se incluyen dentro de esta categoría, los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, y que no se puedan clasificar como activos financieros a coste, para los que la Sociedad ha ejercido la opción irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

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

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 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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

deterioro reconocida con anterioridad en la cuenta de pérdidas y ganancias, y el valor razonable, en el momento en el que se efectúa la valoración.

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

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

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

4.7.1.4) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

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

4.7.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

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

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

4.7.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

Si existiesen instrumentos financieros derivados de pasivo:

Los instrumentos financieros derivados de pasivo, es decir, con valoración desfavorable para la empresa, se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

4.7.2.2) Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.7.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

4.8 Transacciones en moneda extranjera.

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

4.9 Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

4.10 Gastos.

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

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

4.11 Ingresos.

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

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

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

4.12 Provisiones y contingencias.

La sociedad no ha reconocido provisiones o contingencias durante el ejercicio.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

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

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

4.15 Subvenciones, donaciones y legados.

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

4.16 Combinaciones de negocios.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

4.17 Negocios conjuntos.

La sociedad no ha realizado negocios conjuntos durante el ejercicio.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

4.18 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

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

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

4.20 Estado de Flujos de Efectivo.

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

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

4.21 Operaciones interrumpidas.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

4.22 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

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

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

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	Saldo a 31/12/21	Aumentos	Disminuciones	Traspasos	Saldos a 31/12/21
Terrenos y bienes naturales	0,00	2.674.700,72	0,00	0,00	2.674.700,72
Construcciones	0,00	394.435,04	0,00	0,00	394.435,04
Total coste Inv. Inmobiliarias	0,00	3.069.135,76	0,00	0,00	3.069.135,76
A.A. Inv. Inmobiliarias	0,00	-393,27	0,00	0,00	-393,27
Total Amortización Inv. Inmobiliarias	0,00	-393,27	0,00	0,00	-393,27
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	0,00	3.069.135,76	0,00	0,00	3.069.135,76

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

El 100% de las inversiones inmobiliarias se encuentran cedidas en arrendamiento. Los ingresos anuales por cuotas de arrendamientos a 31 de diciembre de 2021 fueron 915 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 ningún elemento de los que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía están sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

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

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

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

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

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

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

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

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2021.

NOTA 6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2021, 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/ Lagasca 49 de Madrid, firmado en diciembre 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/ 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.
- c) 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

Los importes por rentas cobrados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 915 euros.

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Categorías:	Inversiones financieras a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
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	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00

Los activos financieros a coste amortizado corresponden a desembolsos pendientes por parte de las accionistas como consecuencia de las ampliaciones de capital realizadas por la compañía. Se considera que estos desembolsos pendientes serán cobrados en el ejercicio 2022.

NOTA 8. PASIVOS FINANCIEROS

8.1 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	9.205,00	0,00	9.205,00	0,00
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	9.205,00	0,00	9.205,00	0,00

	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.709,38	0,00	-4.709,38	0,00
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.709,38	0,00	-4.709,38	0,00

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:

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	No corriente		Corriente	
	2021	2020	2021	2020
<u>Obligaciones y otros valores negociables</u>				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Deudas con características especiales</u>				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Deudas con entidades de crédito</u>				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Acreedores por arrendamiento financiero</u>				
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>				
Proveedores	0,00	0,00	-6.655,00	0,00
Acreedores comerciales	0,00	0,00	5.205,97	0,00
Otras cuentas a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Otros pasivos financieros</u>	9.205,00	0,00	-3.260,35	0,00
Total	9.205,00	0,00	-4.709,38	0,00

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

8.2 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:

	Días
	2021
Periodo medio de pago proveedores	30

8.3 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

NOTA 9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Euros	
	2021	2020
Tesorería	6.485.567,01	0,00
Otros activos líquidos	0,00	0,00
	6.485.567,01	0,00

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

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

Capital social

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El capital social de la Sociedad asciende a 10.310.000,00 euros y está representado por 103.100 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 103.100, ambas inclusive, encontrándose todas totalmente suscritas y pendientes de desembolsar 5.000 de ellas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

A 31 de diciembre de 2021, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

- Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social con 50.000 acciones (48,50%).
- Mutuallitat dels Enginyers, MPS con 19.000 acciones (18,43%).
- Franjar, S.L. con 10.000 acciones (9,70%).
- Eurocroqueta, S.L. con 10.000 acciones (9,70%).

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021 no existía autocartera.

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 11. 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 2017 la Sociedad presenta la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

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

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 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.

14.2 Otros gastos sociales

La sociedad al cierre del ejercicio 2021 no tiene personal en plantilla.

14.3 Otros gastos de explotación

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2021
Arrendamientos	0,00
Conservación	0,00
Servicios profesionales independ.	143.373,34
Primas de seguro	0,00
Servicios bancarios	2,25
Suministros	0,00
Otros servicios	59.957,40
Otros tributos	0,00
Otros gastos de gestión corrientes	-0,25
Total	203.332,74

NOTA 15. 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.

NOTA 16. 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 17. OTRA INFORMACIÓN

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

NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

18.2 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.

18.3 Operaciones vinculadas

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

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

NOTA 19. INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

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

NOTA 20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P. a la Sociedad durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes

	2021
Servicios de auditoría	4.750,00
Por servicios distintos	0,00
Por servicios de asesoramiento fiscal	0,00
Por otros servicios de verificación	4.000,00
Por otros servicios	<u>0,00</u>
	<u>8.750,00</u>

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Los Otros servicios de verificación incluyen servicios que conforme a la legislación vigente es exigido que sean prestados por el auditor de cuentas. Los otros servicios de verificación prestados por los auditores de la compañía corresponde a la emisión de la "comfort letter" por la verificación del Documento Informativo de Incorporación al MAB.os

NOTA 21. INFORMACION SEGMENTADA

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

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Anexo I

DETALLE DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

UBICACIÓN	CATASTRO	Finca registral	USO	SBA m ²
C/ Lagasca, 49 - 2 ^o C	1955409VK47115F0006FY	87.105	Vivienda	90,00
C/ Ortega y Gasset, 23 - 4 ^o C	2060709VK4726A0075IU	49.564	Vivienda	255,54
C/ Velazquez, 138 - Bajo C	2270903VK4727A0009TW	2.085	Vivienda	209,00

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Las cuentas de Inhome Prime Properties SOCIMI S.A. del ejercicio 2021 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de Crowe Auditores España S.L.P. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

I. Actividad

El 29 de abril de 2021 se constituye la sociedad con un capital social de 6.520.000€. Su objetivo durante el año es el de empezar a adquirir inmuebles que cumplan con las características establecidas en el Plan de Negocio, adquirir el volumen objetivo de capital social y cumplir los requisitos para entrar a cotizar en BME Growth.

Para llevar a cabo este proceso de adquisición de inmuebles la compañía ha analizado más de 60 inmuebles en la zona seleccionada en el plan de negocio y con las características establecidas.

Ha llevado a cabo dos ampliaciones de capital el 2 y 29 de diciembre, en las que ha ampliado capital de la siguiente forma:

- 2 de diciembre: 3.090.000€
- 29 de diciembre: 700.000€

El capital social a cierre de año se sitúa en 10.300.000€.

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

II. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2021 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 3 inmuebles
- A 31 de diciembre de 2021, el ratio de ocupación alcanzaba el 100% 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de **208.821,01€**, 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:

Año	2021
Periodo medio de pago proveedores	30 días

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 no cuenta con empleados 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.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no cuenta con ningún crédito operativo.

(ii) Riesgo de liquidez

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

(iii) Riesgo de mercado

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

VII. Accionistas significativos

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 con un porcentaje directa o indirectamente superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-21
Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social	48,5%
Mutualitat dels Enginyers, MPS	18,43%
Franjar, S.L.	9,7%
Eurocroqueta, S.L.	9,7%

VIII. Información sobre operaciones vinculadas

La información relativa a las operaciones vinculadas, viene definida y desglosada en a Nota 18 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

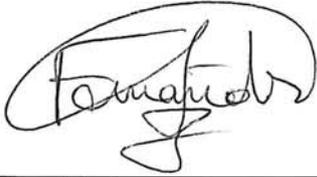
Madrid, 31 de marzo de 2021

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

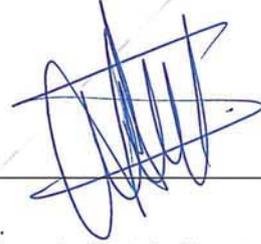
Madrid, a 11 de marzo de 2022

Los Administradores de la Sociedad INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, firman estas Cuentas Anuales correspondientes a 31 de diciembre de 2021, formando todo ello un bloque de 38 páginas numeradas de la página 1 a la 38, junto con el anexo I y el informe de gestión.

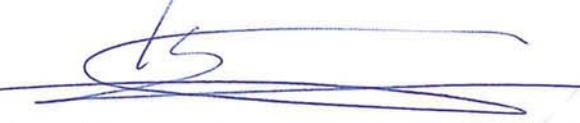
Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que las Cuentas Anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad de conformidad con las disposiciones legales.



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



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



Consejero
D. Ignacio Ruiz-Gallardon

ANEXO III Informe de valoración de los activos de la Compañía



Valoración de Cartera de Activos Inmobiliarios en
Madrid

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI

Real Estate Advisory Services

Ciente: INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI

Nº Expediente: 22-004056-03

Finalidad: Asesoramiento sobre el valor de los activos con
destino a BME Growth

Fecha de Valoración: 30 de abril de 2022

Índice

Índice	2
Alcance del Trabajo	4
1. Identificación y Estatus del Valorador	5
2. Independencia	5
3. Identificación del Cliente	5
4. Finalidad de la Valoración.....	5
5. Identificación del Activo a Valorar	5
6. Inspección	5
7. Comprobación de superficies	6
8. Factores Medioambientales	6
9. Condiciones urbanísticas	6
10. Contaminación	6
11. Deudas	6
12. Cláusulas Onerosas	7
13. Costes de Disposición y Responsabilidades.....	7
14. Documentación	7
15. Condiciones del Terreno.....	7
16. Servicios	7
17. Titular y tenencia	7
18. Bases de Valoración	8
19. Fecha de Valoración.....	8
20. Alcance de la Investigación	8
21. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas	9
22. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación.....	9
23. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).....	9
24. Fecha del Informe de Valoración	9
Informe Descriptivo.....	11
1. ANÁLISIS DE MERCADO	12
1.1. Entorno Económico Nacional.....	12
1.2. Mercado Residencial Nacional	17
1.3. Mercado Residencial en Madrid.....	23
2. ANÁLISIS DE LA CARTERA.....	26
Valoración	27
3. VALORACIÓN.....	28
3.1. Método de Valoración	28
3.2. Principales hipótesis aplicadas a la Valoración.....	30
3.3. Valor de Mercado	34
Anexos	35

A.1. Valor de Mercado por Unidad	36
A.2. Fichas Activos Inmobiliarios.....	37
A.3. Principios Generales Adoptados	53

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado por Carmen Millán Mármol, Consultor de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (en adelante Gesvalt) y supervisado por Diego Vilaró Colaianni MRICS, Director de Advisory Services de Gesvalt.

2. Independencia

Los honorarios totales ingresados por Gesvalt, de parte de INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI u otras compañías que formen parte del mismo grupo, incluyendo los honorarios de este informe, son inferiores al 5% de los ingresos totales de Gesvalt.

En la elaboración de este informe, confirmamos que Gesvalt está actuando como valorador externo, como queda definido en las Normas de Valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2022. Confirmamos también nuestra condición de independencia para llevar a cabo este mandato.

3. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI.

4. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es Asesoramiento sobre el valor de los activos con destino a BME Growth.

5. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de la cartera de 6 activos correspondientes a seis viviendas ubicadas en Madrid.

Los activos se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera, por lo que no se han tenido en cuenta eventuales deducciones o valores adicionales asociados a la venta conjunta de una parte de la totalidad de la cartera. La cifra dada como resultado es la suma del total de los valores de mercado de los diferentes inmuebles de la cartera no debería ser considerada como el valor del conjunto.

6. Inspección

Se ha realizado inspección visual de las propiedades valoradas y análisis de la información suministrada por INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI. En el informe se incluyen las fichas correspondientes a cada propiedad, que se detallan sus características específicas y los datos relevantes considerados para su valoración. La inspección ha sido realizada en 2021 y 2022 por Dña. M^a del Mar Marín y por Ana Aguado, técnicos competentes de Gesvalt.

7. Comprobación de superficies

No se ha efectuado una medición de las distintas propiedades y para su valoración se ha adoptado en cada caso la superficie indicada por INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI o en la documentación proporcionada por el cliente.

8. Factores Medioambientales

Por parte de Gesvalt no se ha realizado ningún estudio medioambiental o geológico de las diversas propiedades, ni se tiene constancia de que haya sido realizado por otras instancias. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

9. Condiciones urbanísticas

No se han realizado consultas ante los organismos oficiales competentes sobre la situación urbanística de cada propiedad y el estado de las gestiones pendientes, por lo que para las valoraciones se ha asumido la información proporcionada al respecto por INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI.

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene en la página web de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

10. Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

11. Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involucrado.

12. Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

13. Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

14. Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

15. Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

16. Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

17. Titular y tenencia

Se ha dispuesto de documentación relativa a la titularidad o tenencia de las propiedades proporcionada por INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI.

18. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”), vigente desde enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los planos, mapas y fotografías del Informe y Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

19. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **30 de abril de 2022**.

20. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la inspección, valoración y el análisis de la información suministrada.

El informe debe ser considerado en su conjunto, con todas las informaciones, suposiciones y estimaciones que lo condicionan y que en los puntos correspondientes se indican expresamente. Si se demostraran incorrectas, habría que considerar los valores calculados.

Es recomendable que previamente a la aplicación de este informe a las finalidades para las que está previsto, se verifiquen las informaciones en que se basan y se compruebe la validez de las estimaciones y suposiciones realizadas.

21. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

El informe se basa en la información proporcionada por INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI y su Departamento de Administración, por lo que su fiabilidad y exactitud queda determinada en la valoración. Si con posterioridad dicha información cambiara, Gesvalt se reserva el derecho a modificar consecuentemente el informe y la valoración. Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad y todos los datos que puedan afectar al valor son completos y correctos para el informe solicitado. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

22. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de Gesvalt fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de Gesvalt.

23. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”), publicado en enero de 2022.

24. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 02 de junio de 2022.

Nota explicativa de las condiciones del mercado: Coronavirus (COVID-19)

El brote de COVID-19, declarado por la Organización Mundial de la Salud como “Pandemia Global” el 11 de marzo de 2020, ha impactado y sigue afectando muchos aspectos de la vida diaria y la economía global, y algunos mercados inmobiliarios han experimentado niveles más bajos de actividad transaccional y liquidez. Muchos países han implementado restricciones de viaje y se han aplicado “bloqueos” en diversos grados. Si bien ahora se han levantado las restricciones en algunos casos, los cierres locales pueden continuar desplegándose según sea necesario y es posible que surjan nuevos brotes significativos también llamados “olas”.

La pandemia y las medidas tomadas para hacer frente a COVID-19 continúan afectando las economías y los mercados inmobiliarios a nivel mundial. No obstante, a la fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han comenzado a funcionar de nuevo, con volúmenes de transacciones y otra evidencia relevante volviendo a niveles donde existe una cantidad adecuada de evidencia de mercado sobre la cual basar opiniones de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, no se informa que nuestra valoración esté sujeta a “incertidumbre de valoración material” según lo definido por VPS 3 y VPGA 10 de RICS Valuation - Global Standards. No obstante, le recomendamos que actualice esta evaluación con frecuencia.

Informe Descriptivo

1. ANÁLISIS DE MERCADO

1.1. Entorno Económico Nacional

La economía mundial sigue estando muy influenciada por los acontecimientos relacionados con el COVID. En España, la actividad económica también sigue muy afectada, aunque se prevé que la recuperación continúe en 2022 (4,1%) y para 2023 (3,3%) donde podríamos llegar a niveles prepandemia, esto se trata de previsiones menores de las esperadas a finales de 2021, por la aparición del conflicto entre Rusia y Ucrania. El impacto que produjo la pandemia sobre la actividad estadística y sobre la coyuntura económica plantean un desafío sin precedentes, el manejo adecuado de las políticas económicas sigue siendo crucial y hay que poner el foco en la identificación de los posibles cambios y daños estructurales derivados de la crisis. España a cierre del 1T de 2022 tiene una tasa oficial de IPC de 9,8%. Hay que destacar que estamos viviendo una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80 provocada, entre otras causas, por el choque entre Rusia y Ucrania y que afecta en especial a la subida del precio de la energía y petróleo, además de provocar escasez en algunos productos principalmente agroalimentarios y otros servicios comerciales.

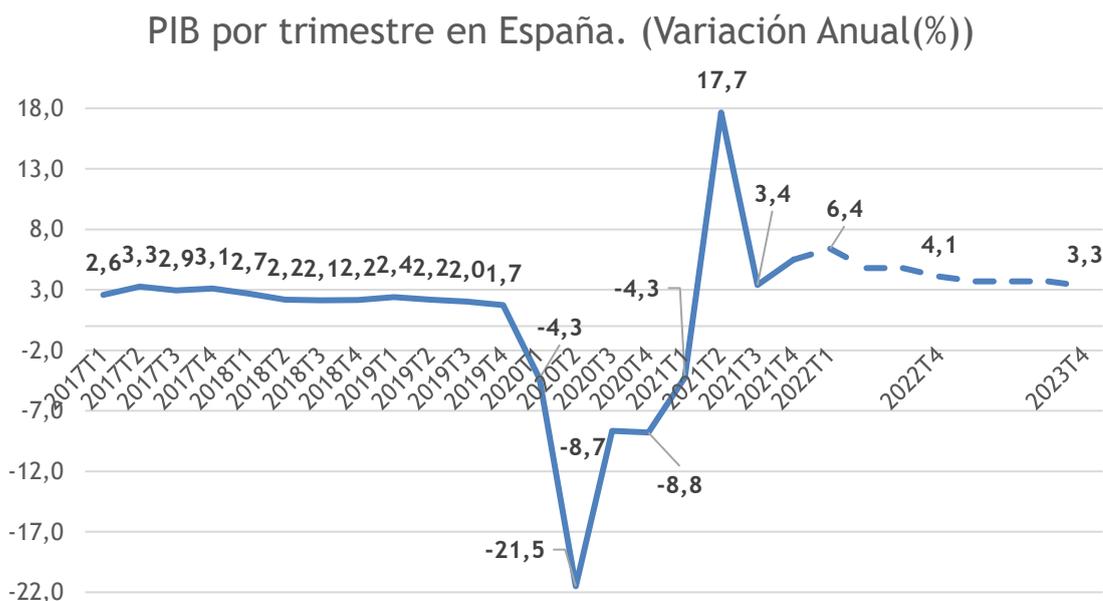
España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro. Las cifras generales según el INE son:

Población (a 2021): 47,33 millones de habitantes, según los últimos datos.

Tasa de desempleo (4T 2021): 13,33%.

Renta per cápita: 23.690 euros, según las últimas cifras publicadas.

El PIB se ha visto drásticamente afectado por la pandemia de la COVID-19 para ir recuperándose a partir del 2T2021, como se ilustra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

España ha mantenido un crecimiento económico equilibrado en los últimos años; sin embargo, la crisis de la COVID-19 llevó al país a una caída de la actividad económica sin precedentes durante el año 2020, con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el cuarto trimestre de 2020, una de las mayores contracciones de Europa. El sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo, entre ellos, los hoteles, restauración y ocio, que representaba alrededor del 12% de la economía española.

La variación interanual del PIB se sitúa en el 1T 2021, según los últimos datos publicados por el INE, en el 6,4% frente al 5,5% del trimestre anterior, una tasa de 0,9 puntos superior y El PIB español registra una variación del 0,3% en el primer trimestre de 2022 respecto al trimestre anterior en términos de volumen. Esta tasa es 1,9 puntos inferior a la registrada en el 4T21. Según BBVA Research, se revisa a la baja la previsión de crecimiento del PIB en España hasta el 4,1% y el 3,3% en 2022 y 2023 respectivamente, desde el 5,5% y el 4,9% adelantado el trimestre anterior, principalmente por la aparición del conflicto generado entre Rusia y Ucrania.

La guerra entre Rusia y Ucrania va a tener un impacto muy negativo en su economía, que afectará a España a través de diferentes canales y reduciendo la demanda de bienes y servicios en nuestro país, además, hay que tener en cuenta que las sanciones impuestas por la Unión Europea afectan a las relaciones comerciales y financieras con Rusia. A pesar de estos acontecimientos, se espera que no afecte a largo plazo a España, puesto que durante el periodo de 2014-2021 las exportaciones y las importaciones en ambos países supuso únicamente el 1% y 1,7% respectivamente. No es así, con el factor subida de los precios, que, si afecta de una manera atroz, puesto que la cuota de mercado en España de Rusia y Ucrania en algunas de las materias primas es muy elevada. Por ejemplo, el 20% del carbón que importó España provino de Rusia, así como el 8% del petróleo y derivados. Del total de cereales comprados al exterior durante el mismo periodo, el 20% llegó desde Ucrania, además del 10% de las grasas y aceites.

La inflación que está viviendo España actualmente en la mayoría de los bienes y servicios, supone una reducción del consumo y poder de compra de las familias. La inflación es tan elevada que se ha convertido en la principal amenaza para la recuperación de la economía española. Puede también provocar descontento social en el reparto de costes provenientes de esta inflación.

Sigue existiendo una elevada incertidumbre sobre la ejecución y el impacto de los fondos NGEU, aunque parece que los cuellos de botella se están resolviendo, corre el riesgo que el gasto se acelere al mismo tiempo que aumenta el consumo y los precios de los insumos son más elevados

En cuanto a la prima de riesgo en España cotiza en 94 puntos en el momento de la redacción de este informe, en abril sus valores fluctúan entre los 85-103 puntos. Su valor se ha incrementado considerablemente respecto a finales del año 2021, donde fluctuaba entre 60-75 puntos.

Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa de variación anual del IPC del mes de marzo 2022 se sitúa en el 9,8%, más de dos puntos por encima de la registrada en febrero y la más alta desde 1985. A continuación, mostramos un gráfico de la evolución mensual de la tasa desde el año 2020 hasta el 1T de 2022:



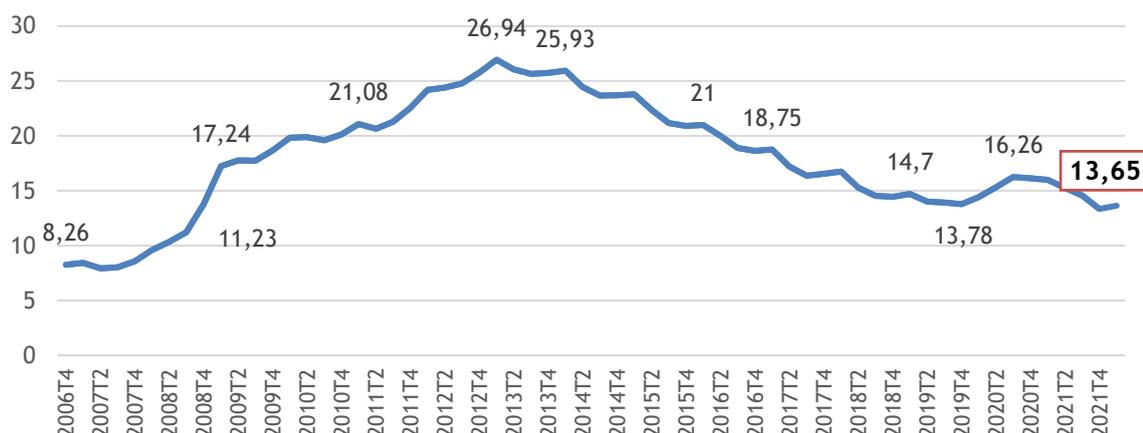
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Los grupos con mayor influencia que destacan en el incremento en la tasa según el INE son: La vivienda, que comprende los precios de alquiler, la conservación de la vivienda y suministros entre otros, cuya variación anual ha sido del 33,1% respecto a febrero, siete puntos y medio por encima, principalmente causados por los incrementos en los precios de la electricidad; Los alimentos y bebidas, que se sitúa la tasa en 6,8% con precios superiores a los de 2020; y Hoteles y hostelería, que se incrementan un 4,4% a consecuencia del aumento de los precios de los servicios de alojamiento y restauración. El grupo de Transportes, con una variación del 18,90%, casi seis puntos por encima, debido principalmente a los precios de los carburantes y lubricantes respecto a la subida registrada en el año 2020. La diferencia de la tasa respecto al mes anterior es de 2,2%.

Empleo

La evolución del empleo fue positiva en 2021, tanto en términos de horas trabajadas como, sobre todo, de afiliación efectiva. La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 13,65% a finales del 1T de 2022. En el último año esta tasa ha descendido en 2,33 puntos y una variación de -0,89% respecto al trimestre anterior, lo que equivale a un total de personas desempleadas de 3,17 millones, (70.900 personas más paradas). Mientras que la tasa de desempleo en la zona euro ronda el 6,8% a fecha de este informe, en mínimos históricos. Las PYMEs, que contribuyen a proporcionar más del 70% del empleo, han luchado por mantenerse a flote a raíz de la pandemia. Aportamos un gráfico que muestra la evolución de las tasas de desempleo en España desde el año 2006 hasta el 1T 2022 por trimestres:

Evolución Tasa de Paro en España (%)



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

La tasa de variación interanual de personas ocupadas en el 1T 2022 respecto a 1T 2021 es de 4,57% lo que supone un incremento de 22 centésimas respecto al trimestre precedente. En los 12 últimos meses el empleo ha aumentado en 878.000 personas (406.300 hombres y 471.700 mujeres). lo que hace un total acumulado hasta el 1T2022 de 20,08 millones de personas empleadas.

El mayor incremento en este trimestre se da en la comunidad Valenciana y los mayores descensos en Cataluña, Andalucía y Canarias. En relación por sector en el último, en los Servicios hay 738.700 ocupados más, en la Industria 55.000, en la Construcción 54.500 y en la Agricultura 29.700.

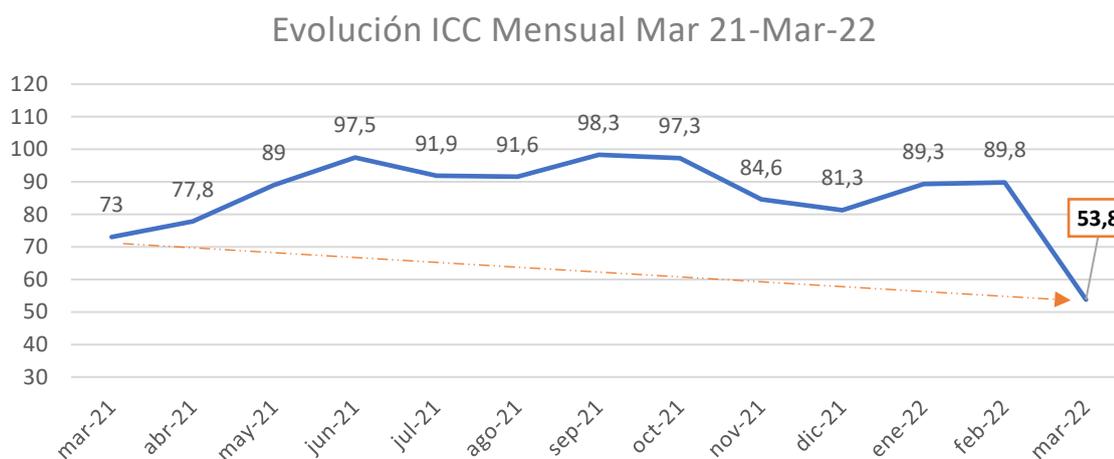
Vivienda

Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantiene la senda de crecimiento que ya hemos visto los trimestres anteriores. En estos pasados tres meses, a raíz de nuestras tasaciones, el incremento interanual ha sido del 3,7%; arrojando un unitario de venta de 1.439 €/m². Consideramos que este incremento es respuesta a las contracciones que hemos observado en la primera mitad del año, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo de este ejercicio.

Durante los tres primeros meses del año 2022, sigue quedando patente el enorme esfuerzo del sector promotor, para conseguir satisfacer la demanda actual de vivienda. Durante este periodo, el número de certificaciones finales de obra y de visados de dirección de obra han reflejado un fuerte incremento respecto al año pasado, un incremento de 26,6% en visados de dirección de obra y un 6,1% en certificaciones finales de obra. Existe una gran incertidumbre entre constructores y promotores debido a los incrementos de precio tan espectaculares que están experimentando las materias primas para la construcción que se verá repercutido en el precio de la vivienda al consumidor final. Aun así, se espera un aumento de inversión de 4,1%. Durante el primer trimestre, el Euribor en el mes de febrero el promedio se ha mantenido en niveles algo superiores que ya observamos en meses anteriores (-0,335%), una variación de + 0,166 respecto al pasado mes de noviembre.

Indicador mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de marzo de 2022, la evolución interanual es negativa, el ICC ha disminuido respecto al año 2021 pero también respecto al trimestre y mes anterior. Si en marzo del año pasado llegaba a 73 puntos, este marzo 2022 ha disminuido hasta los 53,8 puntos, es decir, ha disminuido desde mismo periodo de 2021 un total de 19,2 puntos. Si hablamos respecto al mes anterior los datos son todavía peores, con la mayor caída registrada de la serie histórica con 36 puntos por debajo. En términos porcentuales interanuales el ICC disminuye un 26,3%. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos en el índice de julio de 2012.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Medidas Gubernamentales

El Gobierno español ha presentado unas medidas cuyo objetivo es reducir el impacto de la crisis en las familias, los trabajadores y las empresas.

Se ha aprobado un plan de choque para paliar el impacto en la subida de precios de la energía y que no afecte de manera drástica en los hogares y empresas. La principal medida es la fijación de un precio referencia para el gas en la producción de la electricidad. También se ha avanzado en la medida llamada “pacto de rentas”. Ha congelado temporalmente la cláusula del IPC pactada en los contratos de arrendamiento en un máx. de 2% sobre el precio previo. Para combatir la subida de precio de los carburantes, las petroleras contribuirán con una rebaja de 5 céntimos de euro en el precio del combustible, a la que el Gobierno sumará otros 15 céntimos de euro. También se ha condicionado las ayudas a las empresas durante la presente crisis a que no se destruya empleo, pero se echa en falta las ayudas para las personas que trabajan por cuenta propia. Se ha creado una nueva línea de avales ICO por valor de 10.000€. millones. Ya se introdujeron varias exenciones, aplazamientos y moratorias de las cotizaciones a la seguridad social y de los impuestos, junto con garantías públicas sobre los préstamos a las empresas privadas y liquidez a las empresas y a los autónomos, programa Kit Digital para autónomos y pymes, Bono cultural para los jóvenes y regular el precio de algunos productos necesarios para la protección de la salud. Se han prorrogado los ERTES hasta el 1 de mayo 2022.

1.2. Mercado Residencial Nacional

Cerrando el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en España mantiene la tendencia de crecimiento que venimos observando en trimestres anteriores. En estos tres meses, el incremento interanual ha sido del 3,7%, con un precio de venta unitario de 1.439 euros/m². Por lo que el mercado residencial, ha evolucionado positivamente en el primer trimestre de 2022. Consideramos que este valor es respuesta al descenso de la incertidumbre, y a las contracciones en los precios que observamos durante el ejercicio de 2020. Consideramos como probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio.

Desde los valores máximos alcanzados en 2.008, el valor de los pisos en el país, se han depreciado un 32,80%. A continuación, podemos observar una tabla resumen de la evolución de los precios medios de vivienda en España desde el año 2006 hasta el 1T 2022.



Fuente: Elaboración propia

Durante los tres últimos meses del año, sigue quedando patente el enorme esfuerzo y la gran resistencia del sector promotor, haciendo frente al incremento actual de la demanda de vivienda. Durante todo el ejercicio de 2021, el número de certificaciones finales de obra y de visados de dirección de obra han reflejado un fuerte incremento respecto al año pasado, algo normal teniendo en cuenta la excepcionalidad de los meses de marzo, abril y mayo de 2020. Los visados de dirección de obra se han incrementado en un 26,6%, mientras que los certificados finales de obra lo han hecho en un 6,1%. Las comunidades en las que más certificaciones se han aprobado siguen siendo la Comunidad de Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana, mientras que, en volumen de visados de dirección de obra, Andalucía se sitúa en cabeza, seguida de la Comunidad de Madrid y de Cataluña.

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, calculado por Registradores, presenta una variación interanual del +13,1% en el último trimestre de 2021, manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice. El número de visados de dirección de obra nueva durante el ejercicio de 2021 ha alcanzado las 108.318 unidades, lo que supone un incremento

del 26,6% respecto al mismo periodo del año anterior. En la misma línea se han comportado las certificaciones finales de obra, alcanzando la cifra de 90.832 unidades durante el ejercicio de 2021, con un incremento interanual del 6,1%.

Ante un escenario tan cambiante como el que hemos vivido durante el último año, los datos sobre las condiciones de financiación se han mantenido relativamente estables. El plazo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en 24,6 años, la misma cifra registrada en los trimestres anteriores. El Loan to Value aumenta en el cuarto trimestre del año 2021 hasta alcanzar el 65,4%, lo que supone una variación de dos décimas de punto porcentual frente al mismo periodo del año pasado. Por el contrario, han disminuido el porcentaje de hipotecas con un LtV superior al 80% frente al trimestre anterior; siendo estos el 8,9% del total. Esa cifra representa un descenso del -6,3% frente al dato del cuarto trimestre de 2020. La ratio de dudosidad ha disminuido un 9,3%, situándose en 3,03%.



Durante el último trimestre, el euríbor se ha mantenido en niveles algo superiores a los que veníamos observando en meses anteriores. El promedio del mes de febrero sitúa a este indicador en el -0,335%, lo que supone una variación interanual de 0,166 puntos porcentuales respecto a noviembre del año pasado. Esperamos que el indicador mantenga una ligera tendencia ascendente durante 2022, aunque no esperamos que llegue a posicionarse en positivo en el presente ejercicio. Confiamos en que esta situación ayude a que las cifras de compraventas mantengan la senda ascendente de los últimos meses, contribuyendo así a la reactivación del sector.

En los últimos datos publicados, correspondientes al cierre del 2T2021, el esfuerzo teórico necesario por las familias para adquirir una vivienda aumentó una décima respecto al trimestre anterior, situándose en el 30,2%, lo que supone aumentar también en una décima el dato del mismo trimestre del ejercicio anterior. La pérdida de poder adquisitivo ha provocado que, en un año y a nivel nacional, se aumente en cuatro décimas el número de años de salario que necesitaría dedicar una familiar de rena media para poder adquirir una vivienda también de tipo medio, siendo esta cifra de 7,6 años.

El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta exclusivamente la construcción y actividades inmobiliarias, ha aumentado durante los dos primeros meses de 2022 un 15,32%, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, lo que sitúa al sector ligeramente por encima de la media. Comparando exclusivamente los meses de febrero de ambos años, el incremento ha alcanzado un 15,3%, siendo superior el crecimiento de las actividades inmobiliarias (+26,99%) respecto a la construcción (+1,67%).

Compraventa de viviendas en España

El número de compraventas de viviendas durante el ejercicio de 2021 ha alcanzado la cifra de **553.342 unidades**, según el INE. En términos interanuales frente al mismo periodo de 2020, nos encontramos un incremento del 33,1%, confirmando las previsiones realizadas a principios de año. El mes de mayo ha presentado la mejor cifra, con un incremento del 110% respecto al mismo mes del año pasado. Más adelante en la tabla se detalla el porcentaje de participación de cada comunidad autónoma sobre el total de compraventas realizadas, con Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid absorbiendo más del 50% del total de compraventas.

Comunidad Autónoma	% del total	Comunidad Autónoma	% del total
Andalucía	21,00%	Región de Murcia	3,40%
Cataluña	15,70%	Aragón	2,60%
Comunidad de Madrid	14,7.0%	Islas Baleares	2,50%
Comunidad Valenciana	13,90%	Asturias	1,60%
Castilla y León	4,50%	Extremadura	1,60%
Castilla la Mancha	4,30%	Cantabria	1,40%
País Vasco	3,70%	Navarra	1,20%
Islas Canarias	3,70%	La Rioja	0,80%
Galicia	3,50%		

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

En 2021, las comunidades autónomas con mayor crecimiento en el volumen de compraventa de viviendas fueron la Comunidad Foral de Navarra, con un incremento del 41,1% respecto al dato de 2020; seguida por la Comunidad de Madrid, que crece un 39,2%; y de Andalucía, con un aumento del 38,5%. No hay ninguna comunidad que presente una contracción en el volumen de compraventas respecto al primer semestre del año pasado; si bien los menores incrementos los observamos en el País Vasco (+16,7%) y el Principado de Asturias (+20,1%). La variación respecto al año 2020 acumulada de compraventas de viviendas en lo acumulado hasta septiembre de 2021 es de 39,30%.

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el cuarto trimestre de 2021 se han incrementado hasta el 16,9%, desde el 16,7% del trimestre anterior. Las comunidades con mayor porcentaje de transacciones realizadas por extranjeros durante este trimestre fueron Baleares con un 41,2%, seguidas de las Islas Canarias y la Comunidad Valenciana, con un 33,0% y un 32,4% respectivamente. En términos absolutos, el incremento en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el cuarto trimestre frente al mismo periodo de 2020 asciende al 51,4%.

Precios residenciales en España

Manteniendo los crecimientos observados desde abril, vemos como quince Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presenta las Islas Canarias (5,4%), las Islas Baleares (+5,0%) y la Rioja (+4,6%), reflejándose subidas por encima del 3,0% también en la Comunidad Valenciana. Las únicas Comunidades que presentan contracción en los precios son el Principado de Asturias (-0,3%) y Galicia (-0,5%).

Baleares vuelve a imponerse en el ranking de precios por comunidad autónoma, con un valor promedio de 2.440 €/m², superando a Madrid, que se sitúa en un promedio de 2.328 €/m². En tercera posición aparece el País Vasco, que alcanza este trimestre en un valor de 2.285 €/m². La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 842 €/m², seguida por Castilla la Mancha con 863 €/m²; Región de Murcia con 987 €/m², siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

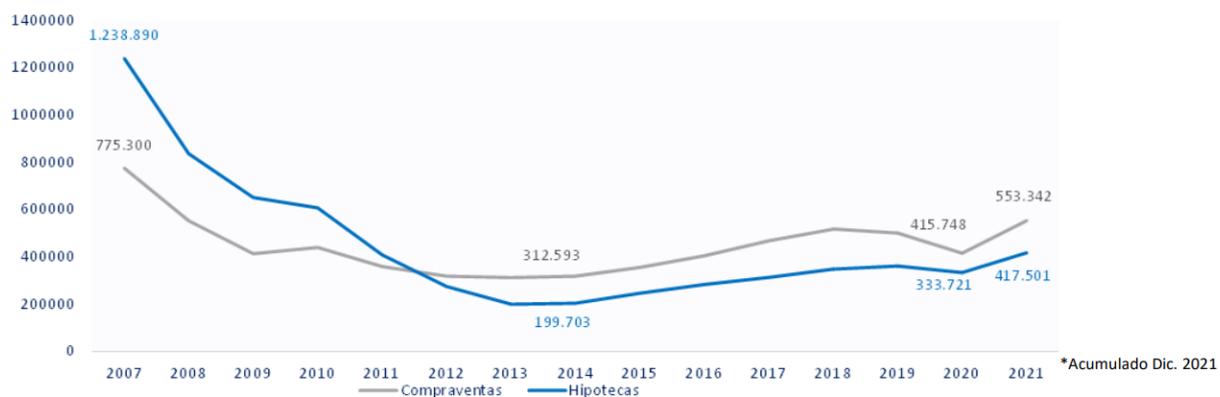
A nivel provincial, destacan los incrementos de Alicante (+7,9%), Santa Cruz de Tenerife (+7,6%) y Málaga (+7,5%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Albacete (-5,8%), Soria (-5,1%), Lugo (-4,4%) y Ávila (-3,5%).

Hipotecas

El número total de hipotecas contratadas de viviendas durante el ejercicio de 2021 ascendió a **417.501 hipotecas**, lo que supone un incremento del 25,1% respecto a las registradas en 2020. Seguimos observando, que el volumen de compraventas sigue superando el volumen de hipotecas; consideramos que, al menos por el momento, mantienen una relación favorable.

En el siguiente gráfico, podemos observar la evolución desde el año 2007 hasta diciembre de 2021 de las compraventas vs hipotecas constituidas en España:

Compraventas vs hipotecas.Nacional

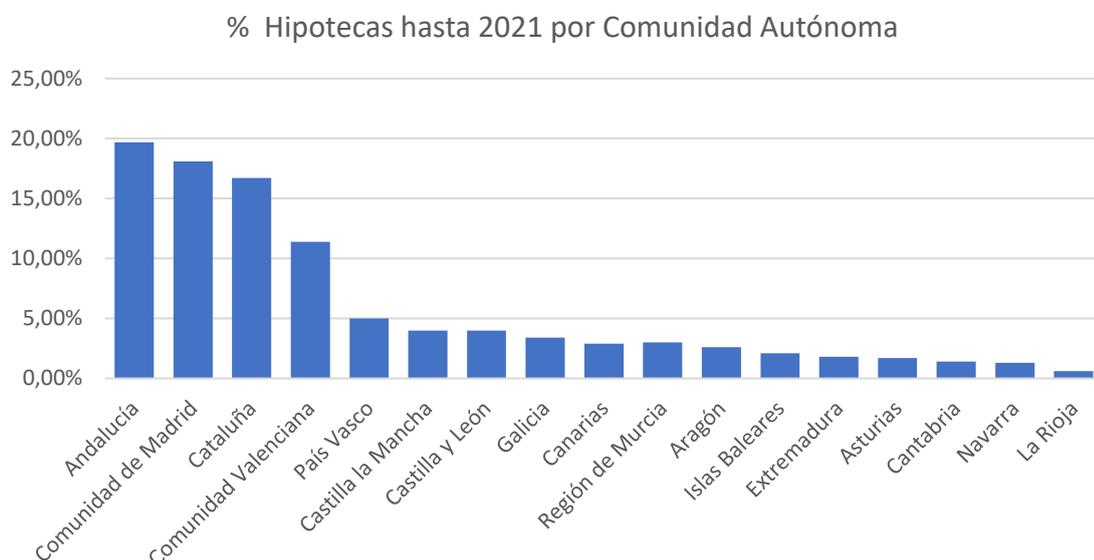


Hipotecas constituidas por comunidad autónoma en el ejercicio de 2021:

Comunidad autónoma	% del total	Comunidad autónoma	% del total
Andalucía	20,0%	Región de Murcia	3,00%
Comunidad de Madrid	17,60%	Aragón	2,60%
Cataluña	16,70%	Islas Baleares	2,20%
Comunidad Valenciana	11,60%	Extremadura	1,80%
País Vasco	4,90%	Asturias	1,70%
Castilla la Mancha	4,00%	Cantabria	1,40%
Castilla y León	4,00%	Navarra	1,20%
Galicia	3,40%	La Rioja	0,60%
Canarias	3,00%		

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Si analizamos la estadística por comunidades, observamos que las comunidades en las que más hipotecas se han constituido han sido Andalucía (20,0%), Comunidad de Madrid (17,6%) y Cataluña (16,7%). En la parte inferior del ranking, encontramos las comunidades con menor volumen de hipotecas constituidas, Cantabria, Navarra y La Rioja.



De las 17 comunidades autónomas, tan sólo en 1 de ellas, el número de hipotecas constituidas ha disminuido comparando el dato acumulado del primer semestre de 2021 frente al mismo periodo de 2020. Los mayores incrementos los observamos en Cantabria (+47,7%), Murcia (+41,1%), Castilla la Mancha (+34,2%), la Comunidad Foral de Navarra (+32,2%) y Extremadura (+31,9%). las Islas Baleares registran la peor cifra, con una caída en el volumen de hipotecas concedidas del -3,8%.

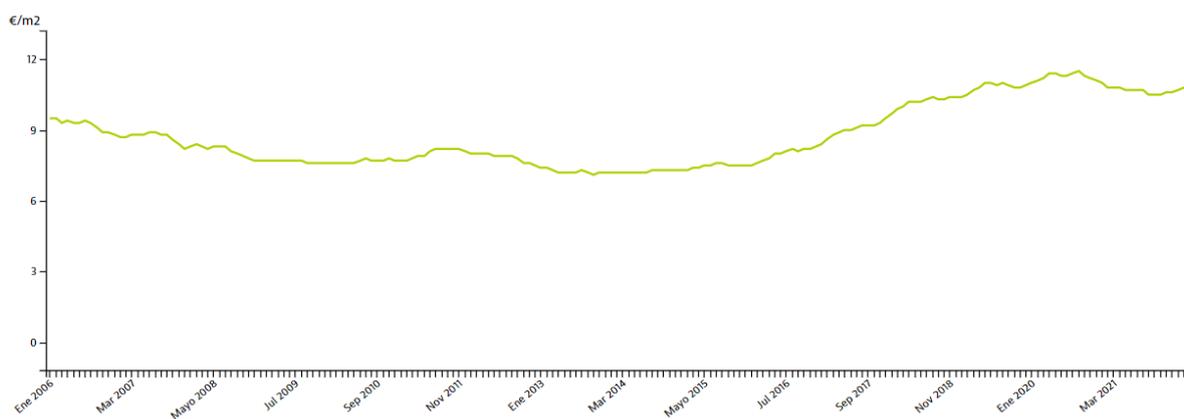
Comunidad autónoma	%Variación	Comunidad autónoma	%Variación
Cantabria	47,70%	Madrid	21,30%
Murcia	41,10%	Castilla y León	24,40%
Navarra	32,20%	La Rioja	18,70%
C. La mancha	34,20%	Aragón	15,20%
Extremadura	31,90%	Asturias	10,30%
Andalucía	31,70%	País Vasco	7,00%
C. Valenciana	31,10%	Canarias	3,90%
Cataluña	30,10%	Baleares	-3,80%
Galicia	25,70%		

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Mercado de alquiler en España

El mercado del alquiler en España está ganando importancia en los últimos años. La crisis ha impulsado un cambio de tendencia en el mercado residencial español, especialmente entre la población más joven. El alquiler residencial se ha convertido en la principal opción para los más jóvenes (entre 16 y 29 años). En términos generales, los precios de los alquileres se han comportado de forma más desigual en los últimos tres meses, mostrando incluso fuertes descensos en algunas zonas. Barcelona (16,70 €/m²/mes) vuelve a liderar el ranking de los precios de alquiler más altos, con Madrid en segundo lugar (15,00 €/m²/mes) y Baleares (13,71 €/m²/mes) en tercer lugar.

Las provincias con menor evolución del alquiler y, por tanto, con rentas más bajas son Jaén, Cuenca y Teruel; todas ellas con alquileres inferiores a 5 €/m²/mes. Los mayores incrementos en los precios de los alquileres interanuales se dieron en Cuenca (+12,3%), Gerona (+10,3%), Huelva (+9,1%), Málaga (+8,5%) y Pontevedra (+8,2%). Por el contrario, las mayores contracciones se observaron en Lérida (-6,6%), Orense (-5,2%) y Salamanca (-3,1%). A continuación, se muestra un gráfico con la evolución del precio del alquiler por metro cuadrado en España, según la fuente Idealista.com:



El aumento de la demanda de los inmuebles en alquiler, junto con un menor stock de viviendas disponibles para alquilar ha producido un aumento constante de los alquileres. Atendiendo a la evolución histórica del alquiler publicada por idealista podemos observar que la renta media residencial en España ha crecido desde octubre de 2013 a buen ritmo. Aun así. Observamos que de enero de 2021 a enero de 2022 tenemos un pequeño descenso respecto a los precios máximos de alquiler obtenidos a finales de 2020.

1.3. Mercado Residencial en Madrid

La comunidad de Madrid ha sido una de las comunidades autónomas que ha experimentado un incremento más notable del precio por metro cuadrado en España, durante el primer trimestre respecto al mismo periodo del año anterior, concretamente un +2,70%, y se sitúa en el quinto puesto del ranking en cuanto a incrementos de precio, con un precio unitario de 2.328 €/m², y es la segunda en el ranking de comunidades autónomas con el precio cuadrado más alto de España, solo superada por Baleares y considerablemente por encima de la media nacional, que, como se ha mencionado anteriormente en este informe, se sitúa en 1.439 €/m². Si nos referimos exclusivamente a la capital de la provincia de Madrid, recoge un promedio de precio en venta de 3.102€/m². Durante el primer trimestre de 2022, los mayores incrementos interanuales en cuanto al precio de venta en los distritos de Madrid los han presentado Centro (+7,0%), Hortaleza (+5,8%), Salamanca (5,2%) y Moncloa y Arganzuela (4,9% en ambos casos).

Hasta el tercer trimestre de 2021, C. de Madrid representa el 14,3% del total de transacciones residenciales del país, lo que supone 78.969 viviendas de las 553.342 que se han realizado en España. El comprador es principalmente nacional, solo el 8,0% del total de las transacciones han sido por extranjeros, muy por debajo de la media nacional (16,90%). Es de las comunidades autónomas con más certificaciones finales de obra y visados.

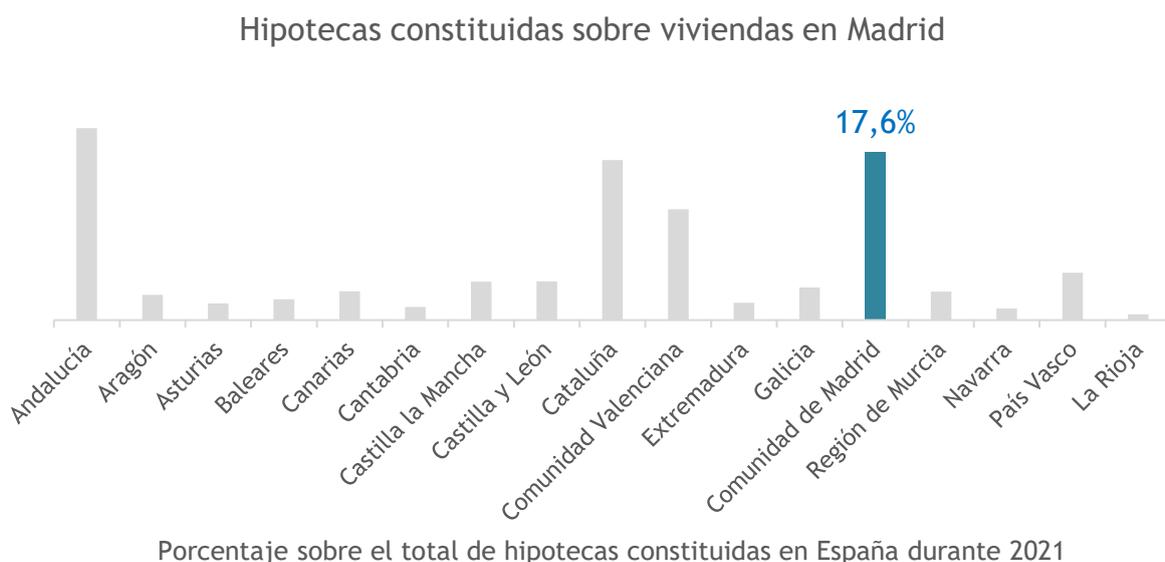
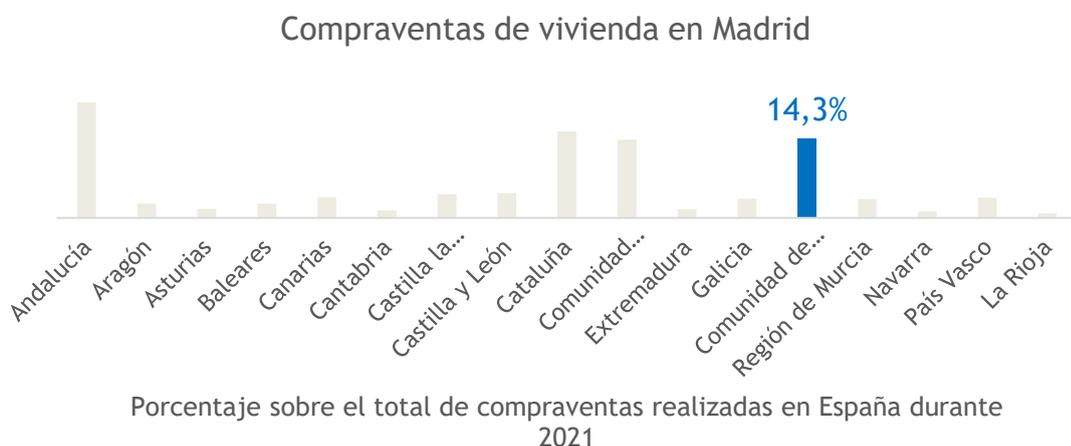
En relación con las hipotecas sobre viviendas, C. de Madrid supone el 17,60% del total de hipotecas, en concreto 73.383 unidades con una variación interanual de hipotecas del 21,30% en relación con el mismo periodo del año anterior. El precio del alquiler en C. de Madrid en el 1T 2022, es de 15,00 €/m²/mes, se sitúa en el segundo lugar del ranking, por detrás de Barcelona. Mientras que en la capital el promedio supera los 17€/m²/mes. La variación interanual es del 2,20% y trimestral de 2,50%.

Cuadro resumen al 1T 2022:

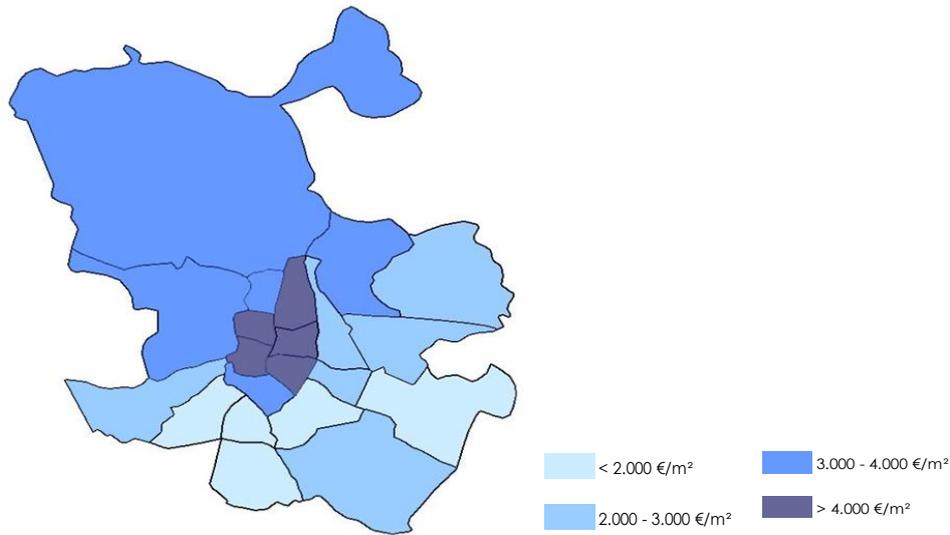
	Precio unitario venta	Variación Anual	Variación respecto al máximo alcanzado	Precio unitario alquiler
España	1.439 €/m ²	3,70%	-32.80% (1T22/1T08)	10,50 €/m ² /mes
C.Madrid	2.328 €/m ²	2,70%	-35.20% (1T22/4T07)	15,00 €/m ² /mes



	Comprador Extranjero	Variación compraventas (Acum. 2021)	Variación hipotecas (Acum. 2021)
España	16.9%	33.1%	25.1%
Madrid	8.00%	39.20%	21.30%



Precio Medio por Distritos:

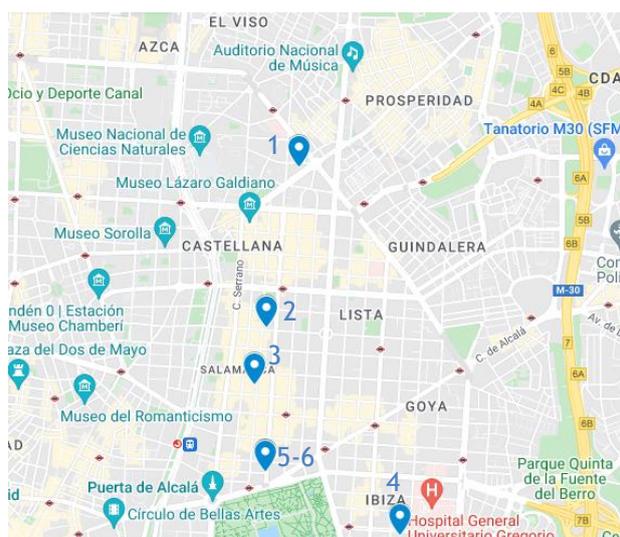


	DISTRITO	Pob.	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes
1	CENTRO	140.473	4.544	22,59
2	ARGANZUELA	155.660	3.734	16,43
3	RETIRO	120.406	4.628	18,13
4	SALAMANCA	147.854	5.809	21,91
5	CHAMARTÍN	147.551	4.643	17,58
6	TETUAN	161.313	3.510	17,64
7	CHAMBERÍ	140.866	5.101	20,56
8	FUENCARRAL	249.973	3.517	13,17
9	MONCLOA	121.683	3.779	16,09
10	LATINA	242.139	2.004	13,41
11	CARABANCHEL	260.196	1.923	12,73
12	USERA	142.894	1.734	12,17
13	P.VALLECAS	240.867	1.718	12,50
14	MORATALAZ	95.614	2.403	11,50
15	CIUDAD LINEAL	219.867	2.879	14,17
16	HORTALEZA	193.264	3.474	13,60
17	VILLAVERDE	154.318	1.467	11,62
18	V.VALLECAS	114.512	2.121	11,92
19	VICALVARO	74.048	2.061	11,64
20	SAN BLAS	161.222	2.122	12,18
21	BARAJAS	50.010	3.046	12,23

2. ANÁLISIS DE LA CARTERA

A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, dependiendo de diferentes parámetros.

En términos de Valor de Mercado, el uso residencial es la tipología predominante, compuesto por seis viviendas con anexos si corresponde. Las plazas de aparcamiento y los trasteros que están vinculadas a una vivienda no se han valorado como unidades independientes si no como anejos de las viviendas. La Cartera se localiza en la Comunidad Autónoma de Madrid, concretamente en los distritos de Salamanca, Chamartín y Retiro.



1. C/ de Velázquez, 138, 28006
2. C/ de José Ortega y Gasset, 23, 28006
3. C/ de Lagasca, 49, 28001
4. C/ de Ibiza, 38, 28009
5. C/ de Velázquez, 7 (5ªizq), 28001
6. C/ de Velázquez, 7 (5ªdcha), 28001

La cartera se encuentra en estado de ocupación Libre y Alquilado, en este último estado bajo contratos de arrendamiento con derecho vitalicio hasta fallecimiento del Arrendatario, extinguiéndose automáticamente, sin que pueda transmitirse al cónyuge, ni a herederos, ni a terceros, por ningún título, sin perjuicio de que concurra alguna de las causas legales de subrogación previstas en el artículo 16.4 que establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la “Ley 29/1994”). Además, en los activos objeto de valoración de la presente cartera, el Arrendatario renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto que le pudiera corresponder como consecuencia del presente Contrato. Se encuentran libres las viviendas ubicados en Lagasca 49 (Nº3) e Ibiza 38 (Nº4), estando arrendados los restantes inmuebles.

De acuerdo a la superficie de los activos que forman la Cartera, las viviendas comprenden superficies entre 90 y 320 m².

Para establecer un periodo de arrendamiento se ha tenido en cuenta la esperanza de vida de los inquilinos. Con estos datos, observamos que el periodo medio estimado de arrendamiento de la mayoría de los activos es de entre 4 y 10 años.

Valoración

3. VALORACIÓN

3.1. Método de Valoración

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja.

Método Descuento de Flujos de Caja

El método del Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow), que es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto, creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos han solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año “i”

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año “n”

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una y el Valor de Salida. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

El Valor de Salida es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, estado, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

2. Se estima un crecimiento anual para el precio actual de la vivienda del 3,00% año 1, 2,0% año 2, 1,80% en adelante.
3. Se estima el periodo restante de arrendamiento más el periodo de comercialización para estimar la fecha de la venta del activo.
4. A partir de nuestras estimaciones, proyectamos el precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección).
5. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor de Salida.

Método de Comparación

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor de Salida para cada unidad hemos adoptado el **Método de Comparación**.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, obtendremos nuestra opinión de **Valor de Mercado Libre** (el Valor de Mercado del inmueble en el momento actual de valoración).

Este Valor no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta actual, sin tener en cuenta la situación arrendaticia del inmueble, y el valor del inmueble a futuro.

Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características (superficie, ubicación, etc), recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado

local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.

- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Esta metodología se aplica para la valoración de almacenes, locales, trasteros, parkings y viviendas libres.

3.2. Principales hipótesis aplicadas a la Valoración

Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad en arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga, hemos acudido a las tablas de estadísticas de esperanza de vida, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística; “Resultados nacionales, por comunidades autónomas y provincias: Tablas de mortalidad por año, sexo, edad y funciones” y utilizando como base la edad de referencia del ocupante (información aportada por el cliente) para determinar la duración restante del contrato.

A continuación, detallamos los últimos datos obtenidos por INE (2021) de esperanza de vida de acuerdo con edad y sexo.

Edad	Hombres	Mujeres
0	81,31	86,27
1	80,51	85,48
2	79,53	84,49
3	78,54	83,50
4	77,54	82,51
5	76,55	81,51
6	75,55	80,52
7	74,56	79,52
8	73,56	78,53
9	72,57	77,53
10	71,57	76,54
11	70,58	75,54
12	69,58	74,55
13	68,59	73,55
14	67,59	72,56
15	66,60	71,56
16	65,60	70,57
17	64,61	69,57
18	63,62	68,58
19	62,63	67,59
20	61,64	66,59
21	60,65	65,60
22	59,67	64,61
23	58,68	63,62
24	57,69	62,63
25	56,71	61,63
26	55,72	60,64
27	54,74	59,65
28	53,75	58,66
29	52,77	57,67
30	51,78	56,68
31	50,80	55,69
32	49,82	54,70
33	48,84	53,71
34	47,85	52,72
35	46,87	51,73
36	45,89	50,74
37	44,91	49,76
38	43,93	48,78
39	42,96	47,79
40	41,98	46,81
41	41,01	45,83
42	40,04	44,86
43	39,07	43,88
44	38,11	42,91
45	37,16	41,95
46	36,21	40,98
47	35,26	40,02
48	34,33	39,07
49	33,40	38,11
50	32,48	37,16

51	31,57	36,22
52	30,66	35,28
53	29,77	34,35
54	28,88	33,42
55	28,01	32,50
56	27,13	31,57
57	26,27	30,66
58	25,42	29,75
59	24,58	28,84
60	23,75	27,93
61	22,93	27,03
62	22,11	26,13
63	21,31	25,23
64	20,51	24,33
65	19,73	23,44
66	18,94	22,54
67	18,17	21,65
68	17,41	20,77
69	16,65	19,89
70	15,90	19,03
71	15,16	18,17
72	14,43	17,32
73	13,72	16,48
74	13,01	15,71
75	12,32	14,89
76	11,65	14,07
77	10,99	13,27
78	10,35	12,49
79	9,73	11,72
80	9,13	10,98
81	8,55	10,27
82	8,00	9,58
83	7,47	8,92
84	6,96	8,29
85	6,49	7,69
86	6,04	7,13
87	5,62	6,60
88	5,24	6,11
89	4,89	5,65
90	4,56	5,24
91	4,27	4,85
92	4,01	4,51
93	3,77	4,19
94	3,56	3,91
95	3,34	3,64
96	3,11	3,39
97	2,90	3,14
98	2,66	2,89
99	2,37	2,63
100 y más	2,04	2,34

Fuente: INE

Para los activos adquiridos se ha establecido como fecha de fin de contrato, la fecha obtenida a partir de la esperanza de vida correspondiente a la edad del inquilino a fecha 30/04/2022.

Para establecer el periodo de comercialización de los activos hemos estimado un periodo de 3 meses para acometer las obras de reforma (una vez finalizados los contratos de arrendamiento) y un periodo de venta de 3 meses, es decir 6 meses para la venta desde la fecha estimada de vacío. Para los activos que han sido reformados, el periodo de comercialización es de 4 meses.

En los casos en los que el cliente tiene estimado y/o ejecutado un capex para los activos se ha establecido la cifra aportada por el cliente. En los casos en los que el activo no se ha estimado una cifra de capex se ha establecido 750€/m².

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. Consideramos los siguientes parámetros para la valoración:

Concepto	Valor
Costes de Adquisición	2,50%
Gastos de Salida	0,00%
Capex reforma (€/m ²)	750
Gastos de Gestión	2,00%

Para los Gastos de Comunidad e IBI se ha estudiado cada caso dependiendo de si el inquilino corre con los gastos (recuperables) o es el propietario el que corre con los gastos (no recuperables), de acuerdo con la información aportada por el cliente. En los casos que no se ha aportado información, se ha establecido que el arrendador corre con los gastos de IBI y el arrendatario los gastos comunes. Para los Gastos de Seguro, en los casos que no se ha aportado información, se ha estimado 7€/m²/año. Para los Gastos de Comunidad, en los casos que no se ha aportado información, se ha estimado 20€/m²/año.

Según el artículo 62.2 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece que los edificios declarados como monumento histórico cultural estarán exentos del pago del impuesto de bienes de naturaleza urbana en caso de cumplir una serie de condic.

3.3. Valor de Mercado

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que el Valor de Mercado de la Cartera de activos al 100% de propiedad a fecha de valoración es de:

EUR 6.406.200

(SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS EUROS)

Madrid, a 02 de junio de 2022



Carmen Millán Mármol
Consultor Valuation & Advisory
Gesvalt, S.A.



Diego Vilaró Colaianni, MRICS
Director Advisory Services
Gesvalt, S.A.

Anexos

A.1. Valor de Mercado por Unidad

VALORACIÓN GESVALT 30/04/2022

Nº	ACTIVO	(*) Libre (€)	Ocupado (€)	TIR
1	C/ de Velázquez, 138, 28006	1.426.000	918.100	4,50%
2	C/ de José Ortega y Gasset, 23, 28006	2.322.000	1.772.600	4,50%
3	C/ de Lagasca, 49, 28001	767.000	-	-
4	C/ de Ibiza, 38, 28009	710.000	-	-
5	C/ de Velázquez, 7 (5ºizq), 28001	1.059.000	727.500	4,50%
6	C/ de Velázquez, 7 (5ºdcha), 28006	2.195.000	1.511.000	4,50%
TOTAL		8.479.000	4.929.200	

(*) Estimación Precio actual venta

A.2. Fichas Activos Inmobiliarios

22-004056-01. Velázquez, 138, Bloque C, Bajo C

Velázquez, 138	
Dirección	Velázquez, 138, Bloque C, B1 C
Localización	Madrid
Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28006
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	30-abr.-22
Propósito de la Valoración	Uso interno
Año de Valoración	2022
Sociedad	INHOM PRIME PROPERTIES SOCIMI
Nº Expediente Gesvalt	22-004056-01



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid 14/ Sección 2ª	2085	112	51	106	28038000136180	2270903V64727A0009TW

Descripción

El inmueble se sitúa en el distrito Chamartín en el barrio de El Vito, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1968 (catastro). Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El activo valorado se trata de una vivienda ubicada en planta baja, puerta C, con fachada en esquina a calle y zona ajardinada, distribuida en salón comedor con ampliación de la terraza, cuatro dormitorios, hall de entrada, cocina con tendero, dormitorio y baño de servicio. El estado de conservación de la vivienda es bueno, tanto en las instalaciones como en acabados, la carpintería exterior ha sido sustituida, así como la pintura de paramentos. La fachada exterior en el salón (lindero oeste) da a las zonas ajardinadas y el resto de los dormitorios a la calle posterior Oquendo. La vivienda cuenta además con plaza de garaje (nº55) y trastero.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Edad	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta Anual (€/años)	Renta mensual (€/mes)	Revisión de la renta	Actualización Renta Anual (€/años)
Vicenta Emma Muñoz Salvadores/ Juan Carlos Corrales de Oscar	81/84	01/12/2021	-	30/04/2032	30/04/2032	10,00	7.800	650	IPC	-

Gastos (€/año)	IBI (€/año)	Gastos Inquilino (€/año)	IBI Inquilino (€/año)	Fianza	Comentario
5.436	2.120	0	0	650,00	Activo alquilado mediante contrato de arrendamiento con derecho vitalicio

SUPERFICIES

Planta	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptado (m²)
Vivienda	-	-	230,00	209,00	230,00
TOTAL	0,00	0,00	230,00	209,00	230

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes
39.360	3.280

Se adopta la superficie catastral con inclusión de elementos comunes, al no constar la naturaleza de la superficie inscrita registral.

MERCADO

Comentario de Mercado

El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera de cara al 2020, antes de la llegada de la crisis sanitaria. A pesar de la paralización inicial, conforme mejoró la situación en línea con la desescalada, se empezó a activar el sector, gracias a una mayor confianza. A partir de abril de 2020 se hizo evidente un ligero resque en los precios, con un descenso de entre el 3 y 3,5% en los precios en España, con una recuperación progresiva durante 2021, cerrando el año con una variación anual del 6,4% según el INE. Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo la tendencia de crecimiento observada en el año precedente según el Informe de precios de la vivienda de Gesvalt, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus excelentes conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado y una destacada oferta gastronómica y cultural. Se prevé que el mercado del alquiler no caerá de manera significativa ni en operaciones ni en precios en 2022. La actual demanda ya era muy fuerte y no se estima que vaya a la baja en exceso por la actual crisis sanitaria, incluso se prevé que familias que podrían comprar una vivienda antes del Covid-19 ante la actual incertidumbre económica preferirán esperar y alquilar una vivienda. En cuanto a la oferta, el mercado residencial en alquiler se encuentra en manos de no profesionales, normalmente particulares con 1 o 2 viviendas en propiedad. Este grupo representa más del 95% de las viviendas en alquiler. Como característica general, cabría resaltar que el nivel de inversión que realizan para el adecuado mantenimiento de las viviendas es insuficiente. VOLUMEN DE LA OFERTA: El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera elevado en el entorno próximo y cercano. CARACTERÍSTICAS: Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar destinadas a primera residencia. TIPO DE OFERTA: Predominan los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta. TENDENCIA DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia ligeramente creciente en los últimos años.

COMPARABLES ALQUILER

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Alquiler (€/mes)	Superficie (m²)	P. Alquiler (€/mes/m²)	P. Alquiler (€/m² Homog.)
Velázquez, 137	2ª planta exterior, incluye garaje	3	bueno	3.600	228	15,79	14,49
Oquendo, 9	1ª planta exterior con ascensor y terraza, incluye garaje y trastero	3	reformado	4.000	240	16,67	15,51
Vitruvio, 24	2ª planta exterior con ascensor y terraza, incluye garaje	2	medio	2.700	226	11,95	11,44
Pedro de Valdivia, 27	3ª planta exterior con ascensor y terraza, incluye garaje	4	bueno	3.000	179	16,76	14,64
Joaquín Costa	2ª planta exterior con ascensor, incluye trastero	5	bueno	3.900	306	12,75	14,67
Velázquez s/n	B)ª planta exterior con ascensor y garaje incluido	3	bueno	2.700	164	16,46	14,82
PROMEDIO				3.317		15,06	14,26

*Las terrazas computan el 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

COMPARABLES VENTA

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Venta (€)	Superficie (m²)	P. Venta (€/m²)	P. Venta (€/m² Homog.)
López de Hoyos, 11	Bª planta exterior, incluye trastero y terraza	3	muy bueno	1.390.000	230	6.043	5.973
López de Hoyos	1ª planta exterior, incluye terraza	3	muy bueno	1.550.000	215	7.209	6.984
Concha Espina, 8	1ª planta exterior, incluye terraza y trastero	5	medio	1.500.000	289	5.190	5.473
San Juan de la Salle	1ª planta exterior, incluye garaje	5	muy bueno	1.650.000	242	6.818	6.475
Tambre, 43	2ª planta exterior, incluye garaje y trastero	4	bueno	1.590.000	236	6.737	6.495
María de Molins, 44	2ª planta exterior, incluye trastero y terraza	4	muy bueno	1.450.000	240	6.042	5.789
PROMEDIO				1.521.667		6.340	6.198

*Las terrazas computan el 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

HIPÓTESIS	
Costes de Adquisición (%)	2,50% %
No recuperables	Gastos 5.436 €/año IBI 2.120 €/año Seguro 1.610 €/año
Renta a fecha de valoración	650 €/mes
Reforma	750 €/m ² 172.500 €
Duración trabajos	3 meses
Reversión Renta de Mercado	-
Estimación meses de vacío	3 meses
Ritmo de ventas	alto
Crecimiento potencial de precios	subirá en corto plazo
Plazo de comercialización	>3 - <9 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW		
Gastos de salida (%)	0,00% %	
Indexaciones	IPC	Mercado
Año 1	3,00%	3,00% %
Año 2	2,00%	2,00% %
Año 3	1,80%	1,80% %
Año 4	1,80%	1,80% %
Año 5	1,80%	1,80% %
Año 6	1,80%	1,80% %
Año 7	1,80%	1,80% %
Año 8	1,80%	1,80% %
Año 9	1,80%	1,80% %
Año 10	1,80%	1,80% %
Gastos de Gestión	2,00% %	
Honorarios de alquiler	0,00	mensualidad
TIR	4,50%	

CASHFLOW										
Euros - €	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	5/2022 - 4/2023	5/2023 - 4/2024	5/2024 - 4/2025	5/2025 - 4/2026	5/2026 - 4/2027	5/2027 - 4/2028	5/2028 - 4/2029	5/2029 - 4/2030	5/2030 - 4/2031	5/2031 - 4/2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta contractual	7.898	8.101	8.256	8.405	8.556	8.710	8.867	9.026	9.189	8.567
Total Ingresos Brutos	7.898	8.101	8.256	8.405	8.556	8.710	8.867	9.026	9.189	8.567
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Gestión	787	811	827	842	857	873	888	904	920	859
Seguro	1.658	1.691	1.722	1.753	1.784	1.817	1.849	1.883	1.916	1.788
No recuperables	7.782	7.938	8.081	8.226	8.374	8.525	8.679	8.835	8.994	8.393
Otros no recuperables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total deducciones a Ing.Brutos	10.228	10.440	10.630	10.821	11.016	11.214	11.416	11.622	11.831	11.040
Ingresos NETOS antes de Capex	-2.330	-2.339	-2.374	-2.416	-2.460	-2.504	-2.549	-2.595	-2.642	-2.473
Capex:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209.030
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.697.428
Fujos Netos	-2.330	-2.339	-2.374	-2.416	-2.460	-2.504	-2.549	-2.595	-2.642	1.485.925

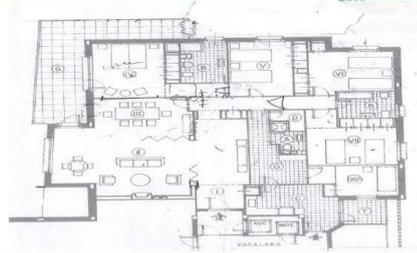
VALOR DE MERCADO A 30/04/22:	918.100 Euros 3.992 €/m ²	Estimación Precio actual venta	1.426.000 Euros
		Estimación Precio futuro venta	1.697.428 Euros

INFORMACIÓN GRÁFICA

LOCALIZACIÓN



PLANOS



FOTOGRAFÍAS



22-004056-02. José Ortega y Gasset, 23, 4ºC

José Ortega y Gasset, 23	
Dirección	
Localización	José Ortega y Gasset, 23, 4ºC
Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28006
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	30-abr-22
Propósito de la Valoración	Uso Interno
Año de Valoración	2022
Sociedad	INHOME PRIME PROPERTIES SOCIM
Nº Expediente Gesvalt	22-004056-02



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
Madrid 1	49564	1437	1437	128	28088000059507	2060709K4726A0075IU

Descripción

El inmueble se sitúa en el Distrito de Salamanca, barrio de Castellana, en un edificio residencial conocido como Edificio Girasol, de calidad constructiva media-alta, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1967 (catastral). El diseño, del arquitecto español José Antonio Coderch, considero el aprovechamiento de la luz diurna, es por esta razón por la que se denominó Edificio Girasol. El edificio dispone de 5 escaleras con dos ascensores y 2 montacargas en cada una. Cada planta distribuye a una sola vivienda, con acceso privado desde el ascensor de su escalera. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El edificio tiene una protección integral. El activo valorado se trata de una vivienda en planta cuarta en esquina, puerta C, distribuida en salón comedor con salida a terraza, varios dormitorios y baños, cocina con office. Dispone de una terraza en la fachada lateral que cuenta de aproximadamente 43,60m². El estado de conservación de la vivienda es normal, acorde al año de construcción, se observa sustitución de la carpintería exterior. La calefacción y ACS es central. La vivienda cuenta con un trastero en planta sótano, además de una plaza de garaje. La finca dispone de portero físico.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Edad	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta Anual (€/años)	Renta mensual (€/mes)	Revisión de la renta	Actualización Renta Anual (€/años)
Pedro Sánchez García	87	01/01/2022	-	14/08/2027	14/08/2027	5,29	9.000	750	IPC	-

Gastos (€/año)	IBI (€/año)	Gastos Inquilino (€/año)	IBI Inquilino (€/año)	Fianza	Comentario
6.333	2.772	0	0	750,00	Activo alquilado mediante contrato de arrendamiento con derecho vitalicio

SUPERFICIES

Planta	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptado (m²)
Vivienda	-	-	307,00	255,54	307,00
TOTAL	0,00	0,00	307,00	255,54	307

Se adopta la superficie catastral con inclusión de elementos comunes, al no constar la naturaleza de la superficie inscrita registral.

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes
78.240	6.520

MERCADO

Comentario de Mercado

El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera de cara al 2020, antes de la llegada de la crisis sanitaria. A pesar de la paralización inicial, conforme mejoró la situación en línea con la desescalada, se empezó a activar el sector, gracias a una mayor confianza. A partir de abril de 2020 se hizo evidente un ligero reajuste en los precios, con un descenso de entre el 3 y 3,5% en los precios en España, con una recuperación progresiva durante 2021, cerrando el año con una variación anual del 6,4% según el INE. Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo la tendencia de crecimiento observada en el año precedente según el Informe de precios de la vivienda de Gesvalt, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus excelentes conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado y una destacada oferta gastronómica y cultural. Se prevé que el mercado del alquiler no caerá de manera significativa ni en operaciones ni en precios en 2022. La actual demanda ya era muy fuerte y no se estima que vaya a la baja en exceso por la actual crisis sanitaria, incluso se prevé que familias que podrían comprar una vivienda antes del Covid-19 ante la actual incertidumbre económica preferirán esperar y alquilar una vivienda. En cuanto a la oferta, el mercado residencial en alquiler se encuentra en manos de no profesionales, normalmente particulares con 1 o 2 viviendas en propiedad. Este grupo representa más del 95% de las viviendas en alquiler. Como característica general, cabría resaltar que el nivel de inversión que realizan para el adecuado mantenimiento de las viviendas es insuficiente. VOLUMEN DE LA OFERTA: El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera elevado en el entorno próximo y cercano. CARACTERÍSTICAS: Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar destinadas a primera residencia. TIPO DE OFERTA: Predomina los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta. TENDENCIA DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia ligeramente crecienta en los últimos años.

COMPARABLES ALQUILER

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Alquiler (€/mes)	Superficie (m²)	P. Alquiler (€/mes/m²)	P. Alquiler (€/mes/m² Homog.)
Padilla, 32	4ª planta exterior con ascensor y terraza	5	Bueno	6.900	350	19,71	21,47
Serrano, 59	2ª planta exterior con ascensor y terraza	5	Bueno	6.700	358	18,72	21,41
Diego de León, 44	2ª planta exterior con ascensor, incluye trastero	4	Muy bueno	6.000	286	20,98	22,38
Lagasca, 85	1ª planta exterior con ascensor	4	Muy bueno	6.000	281	21,35	22,12
José Ortega y Gasset, 26	8ª planta exterior con ascensor, terraza, dos plazas c	3	Muy bueno	8.000	390	20,51	18,60
Castelló, 73	4ª planta exterior con ascensor, garaje y trastero	4	Muy bueno	5.900	260	22,69	21,90
PROMEDIO				6.583		20,66	21,24

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación.

COMPARABLES VENTA

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Venta (€)	Superficie (m²)	P. Venta (€/m²)	P. Venta (€/m² Homog.)
Núñez de Balboa	1ª planta exterior con patio, trastero y garaje	4	Bueno	2.150.000	300	7.167	7.958
Diego de León, 44	2ª planta exterior con ascensor, incluye trastero	4	Muy bueno	1.950.000	286	6.818	7.272
Serrano, 85	1ª planta exterior, con trastero	4	Muy bueno	2.250.000	312	7.212	7.852
Diego de León, 32	2ª planta exterior, con terraza y trastero	3	Muy bueno	1.995.000	303	6.584	6.896
Castelló, 86	4ª planta exterior con terraza y trastero	4	Bueno	2.200.000	346	6.358	6.563
Ortega y Gasset	5ª planta exterior	5	Medio	2.700.000	360	7.500	8.543
PROMEDIO				2.207.500		6.940	7.564

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación.

HIPÓTESIS	
Costes de Adquisición (%)	2,50% %
No recuperables	Gastos 6.333 €/año
	IBI 2.772 €/año
	Seguro 2.149 €/año
Renta a fecha de valoración	750 €/mes
Reforma	750 €/m ²
Duración trabajos	3 meses
Reversión Renta de Mercado	IPC
Estimación meses de vacío	3 meses
Ritmo de ventas	alto
Crecimiento potencial de precios	subirá en corto plazo
Plazo de comercialización	>3 - <9 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW			
Gastos de salida (%)	0,00%	%	
Indexaciones	IPC	Mercedo	
	Año 1	3,00%	3,00%
	Año 2	2,00%	2,00%
	Año 3	1,80%	1,80%
	Año 4	1,80%	1,80%
	Año 5	1,80%	1,80%
	Año 6	1,80%	1,80%
	Año 7	1,80%	1,80%
	Año 8	1,80%	1,80%
	Año 9	1,80%	1,80%
	Año 10	1,80%	1,80%
Gastos de Gestión	2,00%	%	
Honorarios de alquiler	0,00	mensualidad	
TIR	4,50%		

CASHFLOW										
Euros - €	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	5/2022 - 4/2023	5/2023 - 4/2024	5/2024 - 4/2025	5/2025 - 4/2026	5/2026 - 4/2027	5/2027 - 4/2028	5/2028 - 4/2029	5/2029 - 4/2030	5/2030 - 4/2031	5/2031 - 4/2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta contractual	9.090	9.332	9.512	9.683	9.858	2.494	0	0	0	0
Total Ingresos Brutos	9.090	9.332	9.512	9.683	9.858	2.494	0	0	0	0
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Gestión	1.565	1.612	1.644	1.674	1.704	434	0	0	0	0
Seguro	2.213	2.258	2.298	2.340	2.382	606	0	0	0	0
No recuperables	9.378	9.565	9.737	9.913	10.091	2.568	0	0	0	0
Otros no recuperables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total deducciones a Ing.Brutos	13.156	13.435	13.680	13.926	14.127	3.608	0	0	0	0
Ingresos NETOS antes de Capex	-4.066	-4.103	-4.168	-4.243	-4.319	-1.114	0	0	0	0
Capex	0	0	0	0	0	259.793	0	0	0	0
Valor de Salida	0	0	0	0	0	2.573.611	0	0	0	0
Flujos Netos	-4.066	-4.103	-4.168	-4.243	-4.319	2.312.704	0	0	0	0

VALOR DE MERCADO A 30/04/22:	1.772.600 Euros 5,774 €/m ²	Estimación Precio actual venta	2.322.000 Euros
		Estimación Precio futuro venta	2.573.611 Euros

INFORMACIÓN GRÁFICA

LOCALIZACIÓN



PLANOS

CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 2807090474

CL. JOSE ORTEGA Y GASSET 1023, MADRID (Madrid) 28 de noviembre de 2021 20:42

SUBSECCIONES CATASTRALES	USOS
1	Residencial
2	Residencial
3	Residencial
4	Residencial
5	Residencial
6	Residencial
7	Residencial
8	Residencial
9	Residencial
10	Residencial
11	Residencial
12	Residencial
13	Residencial
14	Residencial
15	Residencial
16	Residencial
17	Residencial
18	Residencial
19	Residencial
20	Residencial
21	Residencial
22	Residencial
23	Residencial
24	Residencial
25	Residencial
26	Residencial
27	Residencial
28	Residencial
29	Residencial
30	Residencial
31	Residencial
32	Residencial
33	Residencial
34	Residencial
35	Residencial
36	Residencial
37	Residencial
38	Residencial
39	Residencial
40	Residencial
41	Residencial
42	Residencial
43	Residencial
44	Residencial
45	Residencial
46	Residencial
47	Residencial
48	Residencial
49	Residencial
50	Residencial
51	Residencial
52	Residencial
53	Residencial
54	Residencial
55	Residencial
56	Residencial
57	Residencial
58	Residencial
59	Residencial
60	Residencial
61	Residencial
62	Residencial
63	Residencial
64	Residencial
65	Residencial
66	Residencial
67	Residencial
68	Residencial
69	Residencial
70	Residencial
71	Residencial
72	Residencial
73	Residencial
74	Residencial
75	Residencial
76	Residencial
77	Residencial
78	Residencial
79	Residencial
80	Residencial
81	Residencial
82	Residencial
83	Residencial
84	Residencial
85	Residencial
86	Residencial
87	Residencial
88	Residencial
89	Residencial
90	Residencial
91	Residencial
92	Residencial
93	Residencial
94	Residencial
95	Residencial
96	Residencial
97	Residencial
98	Residencial
99	Residencial
100	Residencial

FOTOGRAFÍAS



22-004056-03. Lagasca, 49, 2ª izquierda

Lagasca, 49		3
Dirección		
Localización	Lagasca, 49, 2ª Izquierda	
Ciudad	Madrid	
Provincia	Madrid	
Código Postal	28001	
Alcance de trabajo		
Fecha de Valoración	30-abr.-22	
Propósito de la Valoración	Uso Interno	
Año de Valoración	2022	
Sociedad	INHOVE PRIVE PROPERTIES SOCIM	
Nº Expediente Gesvalt	22-004056-03	



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
1	87.105	2324	2324	93	2808000308308	1955409VK4715F0006FY

Descripción
 El inmueble se sitúa en el distrito Salamanca en el barrio de Recoletos, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, año de construcción 1900 (catastro), la zona es muy variable en cuanto a la antigüedad de los edificios, es de los barrios más cotizados de Madrid, existiendo muchos edificios rehabilitados en su totalidad. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El activo valorado se trata de una vivienda ubicada en planta 2ª, puerta izquierda, sin ascensor, con 2 balcones a calle y otros 2 huecos en fachada trasera que da a patio de manzana. El edificio hace esquina con el callejón de entrada al mercado de la Paz, contando también con ventanas en este lateral. Se distribuye en entrada, salón comedor, cuatro dormitorios con ventanas al callejón y otro al patio de manzana, cocina con ventilación al patio interior, baño y aseo. El estado de conservación de la vivienda es regular, tanto en las instalaciones como en acabados. La fachada, el portal y el núcleo de escalera se encuentran protegidos por el PGOUM. Cuenta con trastero en quinta planta a bajo cubierta, con una superficie de 3,61x1,86, con gran parte de superficie a una altura inferior a 1,50 m.

SUPERFICIES

Planta	Sup. Aportada (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Vivienda	-	110,00	90,00	110,00
TOTAL	0,00	110,00	90,00	110,00

Se adopta la superficie catastral con inclusión de elementos comunes



MERCADO

Comentario de Mercado
 El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera de cara al 2020, antes de la llegada de la crisis sanitaria. A pesar de la paralización inicial, conforme mejoró la situación en línea con la desescalada, se empezó a activar el sector, gracias a una mayor confianza. A partir de abril de 2020 se hizo evidente un ligero resalto en los precios, con un descenso de entre el 3 y 3,5% en los precios en España, con una recuperación progresiva durante 2021, cerrando el año con una variación anual del 6,4% según el INE. Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo la tendencia de crecimiento observada en el año precedente según el informe de precios de la vivienda de Gesvalt, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus excelentes conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado y una destacada oferta gastronómica y cultural. Se prevé que el mercado del alquiler no caerá de manera significativa ni en operaciones ni en precios en 2022. La actual demanda ya era muy fuerte y no se estima que vaya a la baja en exceso por la actual crisis sanitaria, incluso se prevé que familias que podrían comprar una vivienda antes del Covid-19 ante la actual incertidumbre económica preferirán esperar y alquilar una vivienda. En cuanto a la oferta, el mercado residencial en alquiler se encuentra en manos de no profesionales, normalmente particulares con 1 o 2 viviendas en propiedad. Este grupo representa más del 95% de las viviendas en alquiler. Como característica general, cabría resaltar que el nivel de inversión que realizan para el adecuado mantenimiento de las viviendas es insuficiente. **VOLÚMEN DE LA OFERTA:** El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera elevado en el entorno próximo y cercano. **CARACTERÍSTICAS:** Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar destinadas a primera residencia. **TIPO DE OFERTA:** Predominan los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta. **TENDENCIA DE LA OFERTA:** La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia ligeramente creciente en los últimos años.

COMPARABLES VENTA

Dirección	Características	Nº Dormitorios	Estado	Precio (€)	Superficie (m²)	Precio (€/m²)	Precio (€/m² Homog.)
Príncipe de Vergara, 93	6ª planta interior con ascensor	4	regular	660.000	118	7.182	6.369
Velázquez, 55	1ª interior con ascensor	3	bueno	570.000	110	7.658	7.032
Lagasca, 68	2ª interior con ascensor	2	bueno	400.000	110	7.501	6.733
Niñez de Balboa, 29	4ª planta interior, incluye garaje	2	regular	840.000	106	7.925	6.574
Lagasca, 30	1ª exterior con ascensor	2	bueno	620.000	74	7.778	7.161
General Orta	5ª planta exterior, incluye garaje	3	regular	620.000	95	8.588	7.951
PROMEDIO						7.772	6.970

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

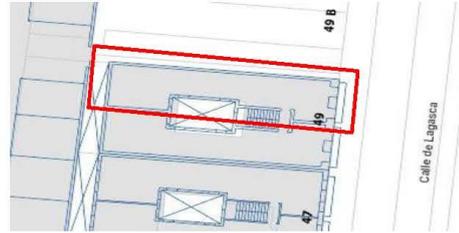
VALOR DE MERCADO A 30/04/22:	767.000 Euros
	6.973 €/m²

INFORMACIÓN GRÁFICA

LOCALIZACIÓN



PLANOS



FOTOGRAFÍAS



22-004056-04. Ibiza, 38, 7ªA

Ibiza, 38	4
Dirección	
Localización	Ibiza, 38
Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28009
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	30-abr.-22
Propósito de la Valoración	Uso Interno
Año de Valoración	2022
Sociedad	INHOMOVE PRIVE PROPERTIES SOCIM
Nº Expediente Gesvalt	22-004056-04



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
23	6.3540	1356	1356	136	28104000141735	2945803VK4724F0029 JP

Descripción
 El inmueble se sitúa en el Distrito de Retiro, barrio de Ibiza, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1947 (catastro). Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El edificio cuenta con protección de Grado Parcial de fachada y hueco de escalera.
 El activo valorado se trata de una vivienda en planta ático, exterior a patio de manzana, distribuida en hall de entrada, salón-comedor, dormitorio y baño de servicio, 2 dormitorios, 1 baño y cocina. El estado de la vivienda es medio, manteniendo elementos originales de la casa como las puertas de paso y carpintería exterior. Última ITE realizada en fecha 29/03/2021 con dictamen DESFAVORABLE: ESTADO GENERAL DE FACHADAS, EXTERIORES Y MEDIANERAS, ESTADO GENERAL DE LA FONTANERÍA Y LA RED DE SANEAMIENTO O. El edificio consta de una escalera que distribuyen a cuatro viviendas por planta, la escalera dispone de dos ascensores. La finca dispone de portero físico.

SUPERFICIES

Planta	Sup. Aportada (m ²)	Sup. Catastro (m ²)	Sup. Registro (m ²)	Sup. Adoptada (m ²)
Vivienda	-	117,00	92,00	117,00
TOTAL	0,00	117,00	92,00	117,00

Se adopta la superficie catastral con inclusión de elementos comunes, al no constar la naturaleza de la superficie inscrita registral



MERCADO

Comentario de Mercado

El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera de cara al 2020, antes de la llegada de la crisis sanitaria. A pesar de la paralización inicial, conforme mejoró la situación en línea con la desescalada, se empezó a activar el sector, gracias a una mayor confianza.
 A partir de abril de 2020 se hizo evidente un ligero reajuste en los precios, con un descenso de entre el 3 y 3,5% en los precios en España, con una recuperación progresiva durante 2021, cerrando el año con una variación anual del 6,4% según el INE. Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo la tendencia de crecimiento observada en el año precedente según el informe de precios de la vivienda de Gesvalt, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus excelentes conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado y una destacada oferta gastronómica y cultural.
 Se prevé que el mercado del alquiler no caerá de manera significativa ni en operaciones ni en precios en 2022. La actual demanda va a ser muy fuerte y no se estima que vaya a la baja en exceso por la actual crisis sanitaria, incluso se prevé que familias que podrían comprar una vivienda antes del Covid-19 ante la actual incertidumbre económica preferirán esperar y alquilar una vivienda.
 En cuanto a la oferta, el mercado residencial en alquiler se encuentra en manos de no profesionales, normalmente particulares con 1 o 2 viviendas en propiedad. Este grupo representa más del 95% de las viviendas en alquiler. Como característica general, cabría resaltar que el nivel de inversión que realizan para el adecuado mantenimiento de las viviendas es insuficiente.
VOLUMEN DE LA OFERTA: El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera elevado en el entorno próximo y cercano.
CARACTERÍSTICAS: Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar destinadas a primera residencia.
TIPO DE OFERTA: Predomina los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta.
TENDENCIA DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia ligeramente creciente en los últimos años.

COMPARABLES VENTA

Dirección	Características	Nº Dormitorios	Estado	Precio (€)	Superficie (m ²)	Precio (€/m ²)	Precio (€/m ² Homog.)
Menorca, 29	5ª planta exterior con ascensor	2	muy bueno	790.000	98	7.653	6.469
Menorca, 42	5ª planta exterior con ascensor	4	medio	725.000	115	6.304	6.229
Ibiza, 6	Entrepalata exterior con terraza	4	medio	440.000	120	5.333	5.518
Lope de Rueda, 58	3ª planta exterior con ascensor	2	muy bueno	689.000	97	7.103	6.360
Antonio Arlas, 5	5ª planta interior con ascensor	3	medio	697.000	115	6.061	5.749
Alcalde Salnz de Baranda, 44	3ª planta exterior con ascensor	2	medio	700.000	110	6.364	6.080
PROMEDIO						6.470	6.067

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

VALOR DE MERCADO A 30/04/22: **710.000 Euros**
 6.068 €/m²

22-004056-05. Velázquez, 7, 5ºIzq

Velázquez, 7		5
Dirección		
Localización	Velázquez, 7, 5º Izquierda	
Ciudad	Madrid	
Provincia	Madrid	
Código Postal	28001	
Alcance de trabajo		
Fecha de Valoración	30-abr.-22	
Propósito de la Valoración	Uso Interno	
Año de Valoración	2022	
Sociedad	INHOMVE PRIME PROPERTIES SOCIMI	
Nº Expediente Gesvalt	22-004056-05	



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
1	84692	2262	2262	96	28088000101886	1950705VK471580006AH

Descripción
 El inmueble se sitúa en el Distrito de Salamanca, barrio de Recoletos, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1906 (catastro). Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El edificio cuenta con protección de Grado Integral.
 El activo valorado se trata de una vivienda en planta quinta, puerta izquierda, exterior con fachada a la calle Conde de Aranda y chafán a la calle Velázquez, distribuida en salón-comedor, 3 dormitorios y baño. En la actualidad se encuentra unida a la vivienda 5º DR compartiendo con ésta, la cocina. El estado de la vivienda es medio, manteniendo elementos originales de la casa como las puertas de paso y carpintería exterior. Tiene habilitado un despacho en el bajocubierta, que le da acceso a la cubierta del edificio. Última ITE realizada en fecha 29/12/2020 con dictamen FAVORABLE. El edificio consta de una escalera que distribuyen a dos viviendas por planta, la escalera dispone de un ascensor. La finca dispone de portero físico.
 El contrato de arrendamiento corresponde a la unión de las fincas 84692 (5ºIzq.) y 84694 (5ºdcha.). Se ha realizado un reparto de ingresos y gastos en base a la superficie de los inmuebles, siendo el % vinculado a la finca 84692 de 32,99% y a la finca 84694 de 67,01%.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Edad	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta Anual (€/años)	Renta mensual (€/mes)	Revisión de la renta	Actualización Renta Anual (€/años)
Jose Luis Zamorano Yebrá	77	08/04/2022	-	30/04/2032	30/04/2032	10,00	2.039	170	IPC	-

Gastos (€/año)	IBI (€/año)	Gastos Inquilino (€/año)	IBI Inquilino (€/año)	Fianza	Comentario
1.920	0	0	0	170	Activo alquilado mediante contrato de arrendamiento con derecho vitalicio

SUPERFICIES

Planta	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptado (m²)
Vivienda	-	-	96,00	86,00	96,00
TOTAL	0,00	0,00	96,00	86,00	96

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes
38.160	3.180

Se adopta la superficie catastral con inclusión de elementos comunes, al no constar la naturaleza de la superficie inscrita registral

MERCADO

Comentario de Mercado
 El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera de cara al 2020, antes de la llegada de la crisis sanitaria. A pesar de la paralización inicial, conforme mejoró la situación en línea con la desescalada, se empezó a activar el sector, gracias a una mayor confianza.
 A partir de abril de 2020 se hizo evidente un ligero reajuste en los precios, con un descenso de entre el 3 y 3,5% en los precios en España, con una recuperación progresiva durante 2021, cerrando el año con una variación anual del 6,4% según el INE. Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo la tendencia de crecimiento observada en el año precedente según el Informe de precios de la vivienda de Gesvalt, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus elevadas conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado y una destacada oferta gastronómica y cultural. Se prevé que el mercado del alquiler no caerá de manera significativa ni en operaciones ni en precios en 2022. La actual demanda ya era muy fuerte y no se estima que vaya a la baja en exceso por la actual crisis sanitaria, incluso se prevé que familias que podrían comprar una vivienda antes del Covid-19 ante la actual incertidumbre económica preferirán esperar y alquilar una vivienda.
 En cuanto a la oferta, el mercado residencial en alquiler se encuentra en manos de no profesionales, normalmente particulares con 1 o 2 viviendas en propiedad. Este grupo representa más del 95% de las viviendas en alquiler. Como característica general, cubriría requisitos que el nivel de inversión que realizan para el adecuado mantenimiento de las viviendas es insuficiente.
VOLUMEN DE LA OFERTA: El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera elevado en el entorno próximo y cercano.
CARACTERÍSTICAS: Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar destinadas a primera residencia.
TIPO DE OFERTA: Predominan los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta.
TENDENCIA DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia ligeramente creciente en los últimos años.

COMPARABLES ALQUILER

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Alquiler (€/mes)	Superficie (m²)	P. Alquiler (€/mes/m²)	P. Alquiler (€/mes/m² Homog.)
Velázquez, 20	8ª exterior con ascensor	2	Muy bueno	2.500	91	27,47	24,53
Recoletos, 10	3ª planta exterior	2	Muy bueno	4.140	110	37,64	39,05
Villalar, 7	2ª planta interior	2	Muy bueno	3.510	114	30,79	33,88
Villalar, 1	5ª exterior con ascensor	3	Muy bueno	3.240	100	32,40	32,34
Jorge Juan, 76	1ª planta exterior	2	Muy bueno	3.240	89	36,40	38,09
Alcalá, 99	2ª interior con ascensor	2	Muy bueno	2.430	80	30,38	30,57
PROMEDIO				3.177		32,51	33,08

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

COMPARABLES VENTA

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Venta (€)	Superficie (m²)	P. Venta (€/m²)	P. Venta (€/m² Homog.)
Villalar	3ª planta interior con trastero	2	Muy bueno	1.250.000	117	10.684	11.422
Claudio Cuello, 53	3ª planta exterior c/ trastero	2	Muy bueno	1.130.000	108	10.463	10.758
Recoletos, 13	1ª planta exterior	1	Muy bueno	820.000	91	9.011	9.630
Recoletos, 9	3ª planta exterior con trastero	2	Muy bueno	1.390.000	114	12.193	12.783
Recoletos	4ª planta exterior	2	Muy bueno	1.300.000	119	10.924	11.677
Claudio Cuello, 10	6-Aª interior	2	Regular	875.000	86	10.174	9.910
PROMEDIO				1.127.500		10,975	11,030

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición (%)		2,50% %
No recuperables	Gastos	1.920 €/año
	IBI	0 €/año
	Seguro	672 €/año
Renta a fecha de valoración		170 €/mes
Reforma		750 €/m ²
Duración trabajos		3 meses
Reversión Renta de Mercado		-
Estimación meses de vacío		3 meses
Ritmo de ventas		alto
Crecimiento potencial de precios		subirá en corto plazo
Plazo de comercialización		>3 - <9 meses

HIPÓTESIS CASHFLOW			
Gastos de salida (%)		0,00% %	
Indexaciones	IPC	Mercado	
	Año 1	3,00%	3,00% %
	Año 2	2,00%	2,00% %
	Año 3	1,80%	1,80% %
	Año 4	1,80%	1,80% %
	Año 5	1,80%	1,80% %
	Año 6	1,80%	1,80% %
	Año 7	1,80%	1,80% %
	Año 8	1,80%	1,80% %
	Año 9	1,80%	1,80% %
	Año 10	1,80%	1,80% %
Gastos de Gestión		2,00% %	
Honorarios de alquiler		0,00 mensualidad	
TIR		4,50%	

CASHFLOW										
Euros - €	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	5/2022 - 4/2023	5/2023 - 4/2024	5/2024 - 4/2025	5/2025 - 4/2026	5/2026 - 4/2027	5/2027 - 4/2028	5/2028 - 4/2029	5/2029 - 4/2030	5/2030 - 4/2031	5/2031 - 4/2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta contractual	2.044	2.103	2.145	2.184	2.223	2.263	2.304	2.345	2.387	2.225
Total Ingresos Brutos	2.044	2.103	2.145	2.184	2.223	2.263	2.304	2.345	2.387	2.225
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Gestión	763	786	802	816	831	846	861	877	892	833
Seguro	692	706	719	732	745	758	772	786	800	746
No recuperables	1.978	2.017	2.053	2.090	2.128	2.166	2.205	2.245	2.285	2.133
Otros no recuperables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total deducciones a Ing.Brutos	3.433	3.509	3.574	3.638	3.704	3.770	3.838	3.907	3.978	3.712
Ingresos NETOS antes de Capex	-1.389	-1.406	-1.429	-1.455	-1.481	-1.507	-1.535	-1.562	-1.590	-1.487
Capex:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87.247
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.260.572
Flujos Netos	-1.389	-1.406	-1.429	-1.455	-1.481	-1.507	-1.535	-1.562	-1.590	1.171.838

VALOR DE MERCADO A 30/04/22:	727.500 Euros	Estimación Precio actual venta	1.059.000 Euros
	7.578 €/m ²	Estimación Precio futuro venta	1.260.572 Euros

22-004056-06. Velázquez, 7, 5ªDcha

Velázquez, 7	
Dirección	Velázquez, 7, 5ª derecha
Localización	Madrid
Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Código Postal	28001
Alcance de trabajo	
Fecha de Valoración	30-abr.-22
Propósito de la Valoración	Uso Interno
Año de Valoración	2022
Sociedad	INHOMVE PRIME PROPERTIES SOCIMI
Nº Expediente Gestvalt	22-004056-06



DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir	Referencia Catastral
1	846/94	2262	2262	97	28088000325237	1950705VK4715800075J

Descripción

El inmueble se sitúa en el Distrito de Salamanca, barrio de Recoletos, en un edificio residencial, de calidad constructiva media, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, año de construcción 1906 (catastro). Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El edificio cuenta con protección de Grado Integral. El activo valorado se trata de una vivienda en planta quinta, puerta derecha, exterior con fachada a la calle Conde de Aranda y chaflán a la calle Velázquez, distribuida en hall de entrada, salón-comedor, dormitorio y baño de servicio, 2 dormitorios, 1 baño y cocina. En la actualidad se encuentra unida a la vivienda 5ª IZ compartiendo con ésta, la cocina. El estado de la vivienda es medio, manteniendo elementos originales de la casa como las puertas de paso y carpintería exterior. Última ITE realizada en fecha 29/12/2020 con dictamen FAVORABLE. El edificio consta de una escalera que distribuyen a dos viviendas por planta, la escalera dispone de un ascensor. La finca dispone de portero físico. El contrato de arrendamiento corresponde a la unión de las fincas 846/92 (5ª Izq.) y 846/94 (5ª Dcha.). Se ha realizado un reparto de ingresos y gastos en base a la superficie de los inmuebles, siendo el % vinculado a la finca 846/92 de 32,99% y a la finca 846/94 de 67,01%.

RESUMEN DEL CONTRATO

Inquilino	Edad	Inicio de contrato	1º B.O.	Fin de contrato	Estimación Fin de Contrato	Plazo restante (años)	Renta Anual (€/años)	Renta mensual (€/mes)	Revisión de la renta	Actualización Renta Anual (€/años)
Jose Luis Zamorano Yebrá	77	08/04/2022	-	30/04/2032	30/04/2032	10,00	4.141	345	IPC	-

Gastos (€/año)	IBI (€/año)	Gastos Inquilino (€/año)	IBI Inquilino (€/año)	Fianza	Comentario
3.900	0	0	0	170	Activo alquilado mediante contrato de arrendamiento con derecho vitalicio

SUPERFICIES

Planta	Sup. Útil (m²)	Sup. Construida (m²)	Sup. Catastro (m²)	Sup. Registro (m²)	Sup. Adoptado (m²)
Vivienda	-	-	195,00	204,00	195,00
TOTAL	0,00	0,00	195,00	204,00	195

RENTA DE MERCADO ALQUILER

€/año	€/mes
76.200	6.350

Se adopta la superficie catastral con inclusión de elementos comunes, al no constar la naturaleza de la superficie inscrita registral.

MERCADO

Comentario de Mercado

El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del Instituto Nacional de Estadística. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera de cara al 2020, antes de la llegada de la crisis sanitaria. A pesar de la paralización inicial, conforme mejoró la situación en línea con la desescalada, se empezó a activar el sector, gracias a una mayor confianza. A partir de abril de 2020 se hizo evidente un ligero reajuste en los precios, con un descenso de entre el 3 y 3,5% en los precios en España, con una recuperación progresiva durante 2021, cerrando el año con una variación anual del 6,4% según el INE. Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo la tendencia de crecimiento observada en el año precedente según el informe de precios de la vivienda de Gestvalt, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del presente ejercicio. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus excelentes conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado y una destacada oferta gastronómica y cultural. Se prevé que el mercado del alquiler no caerá de manera significativa ni en operaciones ni en precios en 2022. La actual demanda ya era muy fuerte y no se estima que vaya a la baja en exceso por la actual crisis sanitaria, incluso se prevé que familias que podrían comprar una vivienda antes del Covid-19 ante la actual incertidumbre económica preferirán esperar y alquilar una vivienda. En cuanto a la oferta, el mercado residencial en alquiler se encuentra en manos de no profesionales, normalmente particulares con 1 o 2 viviendas en propiedad. Este grupo representa más del 95% de las viviendas en alquiler. Como característica general, cabría resaltar que el nivel de inversión que realizan para el adecuado mantenimiento de las viviendas es insuficiente. VOLUMEN DE LA OFERTA: El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera elevado en el entorno próximo y cercano. CARACTERÍSTICAS: Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar destinadas a primera residencia. TIPO DE OFERTA: Predomina los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta. TENDENCIA DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia ligeramente creciente en los últimos años.

COMPARABLES ALQUILER

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Alquiler (€/mes)	Superficie (m²)	P. Alquiler (€/mes/m²)	P. Alquiler (€/mes/m² Homog.)
Lagasca, 12	2ª exterior	3	Muy bueno	5.670	188	30,16	30,07
Conde de Aranda, 21	4ª exterior	4	Muy bueno	7.920	200	39,60	39,52
Velázquez, 20	7ª exterior	3	Muy bueno	7.560	200	37,80	34,47
Príncipe de Vergara, 11	3ª planta exterior	3	Muy bueno	6.480	230	28,17	29,24
Dam Ramón de la Cruz, 11	3ª interior	3	Muy bueno	5.940	220	27,00	28,59
Castelló, 47	1ª exterior	3	Muy bueno	5.130	160	32,06	33,50
PROMEDIO				6.450		32,47	32,57

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

COMPARABLES VENTA

Dirección	Características	Nº dormitorios	Estado	P. Venta (€)	Superficie (m²)	P. Venta (€/m²)	P. Venta (€/m² Homog.)
Velázquez, 9	3ª planta exterior c/ trastero	3	Muy bueno	2.200.000	197	11.168	10.821
Villanueva, 24	3ª planta exterior	3	Muy bueno	2.800.000	226	12.389	12.736
Recoletos, 19	4ª planta exterior	3	Muy bueno	1.590.000	153	10.392	9.860
Lagasca, 11	2ª planta exterior c/ 2 garajes y trastero	4	Bueno	2.600.000	230	11.304	11.594
Castelló, 42	Entrepiano exterior c/ trastero	3	Muy bueno	2.550.000	233	10.944	11.502
Velázquez	2ª planta exterior c/ garaje	3	Muy bueno	2.000.000	175	11.429	10.740
PROMEDIO				2.290.000		11.271	11.259

*Las terrazas computan al 50% en la superficie adoptada cuando no supere el 15% de superficie de vivienda, y en adelante, se considera en la ponderación

HIPÓTESIS		
Costes de Adquisición (%)	2,50%	%
No recuperables	Gastos	3.900 €/año
	IBI	0 €/año
	Seguro	1.365 €/año
Renta a fecha de valoración	345 €/mes	
Reforma	750 €/m²	146.250 €
Duración trabajos	3 meses	
Reversión Renta de Mercado	-	
Estimación meses de vacío	3 meses	
Ritmo de ventas	alto	
Crecimiento potencial de precios	subirá en corto plazo	
Plazo de comercialización	>3 - <9 meses	

HIPÓTESIS CASHFLOW			
Gastos de salida (%)	0,00%	%	
Indexaciones	IPC	Mercado	
	Año 1	3,00%	3,00%
	Año 2	2,00%	2,00%
	Año 3	1,80%	1,80%
	Año 4	1,80%	1,80%
	Año 5	1,80%	1,80%
	Año 6	1,80%	1,80%
	Año 7	1,80%	1,80%
	Año 8	1,80%	1,80%
	Año 9	1,80%	1,80%
	Año 10	1,80%	1,80%
Gastos de Gestión	2,00%	%	
Honorarios de alquiler	0,00	mensualidad	
TIR	4,50%		

CASHFLOW										
Euros - €	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	5/2022 - 4/2023	5/2023 - 4/2024	5/2024 - 4/2025	5/2025 - 4/2026	5/2026 - 4/2027	5/2027 - 4/2028	5/2028 - 4/2029	5/2029 - 4/2030	5/2030 - 4/2031	5/2031 - 4/2032
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS BRUTOS										
Renta contractual	4.152	4.273	4.357	4.436	4.516	4.597	4.680	4.764	4.850	4.519
Total Ingresos Brutos	4.152	4.273	4.357	4.436	4.516	4.597	4.680	4.764	4.850	4.519
DEDUCCIONES A INGRESOS BRUTOS										
Honorarios de alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Vacío	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Gestión	1.524	1.570	1.601	1.630	1.659	1.689	1.720	1.750	1.782	1.663
Seguro	1.406	1.434	1.460	1.486	1.513	1.540	1.568	1.596	1.625	1.516
No recuperables	4.017	4.097	4.171	4.246	4.323	4.400	4.480	4.560	4.642	4.332
Otros no recuperables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total deducciones a Ing.Brutos	6.947	7.101	7.232	7.362	7.495	7.630	7.767	7.907	8.049	7.511
Ingresos NETOS antes de Capex	-2.795	-2.829	-2.875	-2.927	-2.979	-3.033	-3.087	-3.143	-3.200	-2.993
Capex:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177.221
Valor de Salida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.612.801
Fujos Netos	-2.795	-2.829	-2.875	-2.927	-2.979	-3.033	-3.087	-3.143	-3.200	2.432.588

VALOR DE MERCADO A 30/04/22:	1.511.000 Euros 7.749 €/m²	Estimación Precio actual venta	2.195.000 Euros
		Estimación Precio futuro venta	2.612.801 Euros

A.3. Principios Generales Adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Edición del “Red Book” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, publicado en noviembre de 2019 y vigente desde enero de 2020, por la “Royal Institution of Chartered Surveyors”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratadas, subcontratadas o cualquier técnico involucrado.



Oficinas centrales

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co



gesvalt.es

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

**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	11
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	15
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 financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

SEGUNO.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

TERCERO.- OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

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

- (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI; y
- (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en un futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales 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 autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General de Accionistas;
- d) la formulación de la política de dividendos, efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo con la Junta General de Accionistas sobre la aplicación del resultado;
- e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y la elevación de propuestas a la Junta General de Accionistas relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos, si la misma se hubiera creado, en el caso de Consejeros independientes o previo informe en el caso del resto de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;
- f) la designación y renovación de los cargos del Consejo de Administración y de los miembros de las comisiones que, en su caso, pudieran crearse;

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

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

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

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

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

- (a) D. Joan Antoni Fernandez:

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

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

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

Es miembro del Comité de Dirección de la Mutua.

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

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

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

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

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

(c) D. Alberto Honorio Pertejo Barrena:

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

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

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

4.3. La Comité de supervisión

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

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

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

4.4. Los apoderados

La Sociedad ha otorgado poderes generales a dos de sus consejeros (i.e., en favor de D. Joan Antoni Fernández García y de D. Alberto Honorio Pertejo Barrena) para que, en nombre y representación de la Sociedad, puedan, de forma solidaria, ejercitar ciertas facultades propias del Consejo (a excepción de las indelegables de conformidad con la legislación vigente) con el fin de garantizar una gestión ágil de la Sociedad. Dichas facultades se encuentran limitadas económicamente en el bien entendido de que podrán actuar solidariamente para aquellas actuaciones que tengan con repercusión económica de hasta un límite de 10.000 euros por operación y será mancomunada, para el supuesto de que las operaciones igualen 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 financiera de la Sociedad están coordinados mediante las reuniones del Consejo de Administración y apoyo del Comité de Supervisión. Las decisiones clave de la empresa se toman durante las reuniones del Consejo de administración, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio.

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

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

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

(B) Reglamento Interno de Conducta

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

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

Las directrices del Reglamento:

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

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

DÉCIMO- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMOPRIMERO- COMUNICACIONES AL MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

DECIMOSEGUNDO.- SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

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

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

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

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

DECIMOTERCERO.- OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

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

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

DECIMOCUARTO.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

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

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

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

El Consejo de Administración supervisará que:

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

DECIMOQUINTO.- CONCLUSIÓN

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

