BME - GROWTH

Palacio de la Bolsa

Plaza de la Lealtad, 1

28014 Madrid

Madrid, 31 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), pone en conocimiento:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

(A) Informe de Revisión Limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del período de seis (6) meses finalizado el 30 de junio de 2022.

(B) Estados financieros intermedios del período de seis (6) meses finalizado el 30 de junio de 2022.

(C) Grado de cumplimiento de las previsiones

La documentación anterior se encuentra asimismo disponible en la página web de la Sociedad: https://inhomeprime.com/

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

D. Ignacio Ruiz-Gallardón García de la Rasilla

Secretario del Consejo de Administración de Inhome Prime Properties SOCIMI, S.A.

Crowe

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Informe de Revisión Limitada de los
los Estados Financieros Intermedios
a 30 de junio de 2022
(junto con informe de auditores
e informe de gestión)**

I - INFORME DE LOS AUDITORES

II - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30.06.2022

III - INFORME DE GESTION

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

Crowe

Crowe Servicios de Auditoria, S.L.P.
Member Crowe Global

Paseo de la Castellana, 130 – 7ª plt.
28046 Madrid
Teléfono: +34 91 451 70 30
Fax: +34 91 399 06 41
www.crowe.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS

A los accionistas de **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de la sociedad **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (en adelante La Sociedad) que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de los estados financieros adjuntos) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Crowe

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto a 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos a 30 de junio de 2022.

Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios resumidos a 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P.
Nº ROAC: S-1620

Jose Maria Gredilla Bastos.
Socio
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 28 de octubre de 2022.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A 30 DE JUNIO DE 2022

- 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 30 de junio de 2022

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN
A 30 DE JUNIO 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**5.669.071,99**	**3.068.742,49**
II. Inmovilizado material		-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			
3. Inmovilizado en curso y anticipios			
III. Inversiones inmobiliarias	4	**5.669.071,99**	**3.068.742,49**
1. Terrenos		5.047.402,84	2.674.700,72
2. Construcciones		621.669,15	394.041,77
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
1. Intrumentos de patrimonio			
V. Inversiones financieras a largo plazo		-	-
1. Intrumentos de patrimonio			
5. Otros activos financieros			
B) ACTIVO CORRIENTE		**4.560.709,20**	**6.985.567,01**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	**1.030,00**	-
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.030,00	-
5. Activos por impuesto corriente			
6. Otros creditos con las Administraciones Públicas			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	-	**500.000,00**
5. Otros activos financieros		-	500.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	6	-	-
5. Otros activos financieros			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	**4.559.679,20**	**6.485.567,01**
1. Tesorería		4.559.679,20	6.485.567,01
TOTAL ACTIVO		**10.229.781,19**	**10.054.309,50**

Las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance de Situación a 30 de junio de 2022

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN
A 30 DE JUNIO 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO	9	**10.253.999,02**	**10.048.700,49**
A-1) Fondos propios		**10.253.999,02**	**10.048.700,49**
I. Capital		**11.010.000,00**	**10.310.000,00**
1. Capital escriturado		11.010.000,00	9.810.000,00
2. (Capital no exigido)		-	500.000,00
II. Prima de emisión			
III. Reservas		**(54.270,22)**	**(52.478,50)**
1. Legal y estatutarias			
2. Otras Reservas		(54.270,22)	(52.478,50)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(100.000,00)**	-
V. Resultados de ejercicios anteriores		**(208.821,01)**	-
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(208.821,01)	-
VII. Resultado del ejercicio		**(392.909,75)**	**(208.821,01)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**14.700,00**	**9.205,00**
II. Deudas a largo plazo	7	**14.700,00**	**9.205,00**
2. Deudas con entidades de credito			
5. Otros pasivos financieros		14.700,00	9.205,00
C) PASIVO CORRIENTE		**(38.917,83)**	**(3.595,99)**
III. Deudas a corto plazo	7	**(40.230,24)**	**(3.260,35)**
2. Deudas con entidades de credito			
5. Otros pasivos financieros		(40.230,24)	(3.260,35)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.312,41**	**(335,64)**
1. Proveedores	7	(24.376,60)	(6.655,00)
3. Acreedores varios	7	20.262,69	5.205,97
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	10	5.426,32	1.113,39
7. Anticipos de clientes		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**10.229.781,19**	**10.054.309,50**

Las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de junio de 2022

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
A 30 DE JUNIO 2022 Y 2021

(expresado en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2022	30/06/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS		(392.909,75)	(5.426,15)
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	9.960,00	-
a)Ventas		9.960,00	-
6. Gastos de personal	13	(2.924,97)	-
a) Sueldos y salarios y asimilados		(2.924,97)	-
b) Cargas sociales			
7. Otros gastos de explotación	13	(394.903,72)	(5.426,15)
a) Servicios exteriores		(394.853,72)	(5.426,15)
b) Tributos			
d) Otros gastos de gestión corriente		(50,00)	-
8. Amortización del Inmovilizado	4	(5.041,06)	-
12.Otros resultados			
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		(392.909,75)	(5.426,15)
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)		(392.909,75)	(5.426,15)
18.Impuestos sobre beneficios	10	-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS(A.3+1		(392.909,75)	(5.426,15)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		(392.909,75)	(5.426,15)

Las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Tesorería a 30 de junio de 2022

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE TESORERIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
A 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	30/06/2022	30/06/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1.- Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(392.909,75)**	**(5.426,15)**
2.-Ajustes del resultado	**5.041,06**	**-**
a) Amortización del inmovilizado(+)	5.041,06	-
g) Ingresos financieros (-)	-	-
h) Gastos financieros(+)	-	-
3.-Cambios en el capital corriente	**(36.351,84)**	**54.590,51**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar(+/-)	(1.030,00)	-
c) Otros activos corrientes(+/-)	-	-
d) Acreedores y otras a pagar(+/-)	(54.691,49)	54.590,51
e) Otros pasivos corrientes(+/-)	19.369,65	-
4.-Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	-
5.-Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/	**(424.220,53)**	**49.164,36**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6.-Pagos por inversiones (-)	**(2.605.370,56)**	**-**
a) Empresas del grupo y asociadas	-	-
c) Inmovilizado material	-	-
d) Inversiones inmobiliarias	(2.605.370,56)	-
e) Otros activos financieros	-	-
7.-Cobros por desinversiones (+)	**500.000,00**	**-**
g) Otros activos	500.000,00	
8.-Flujos de efctivo de las actividades de inversión (7-6)	**(2.105.370,56)**	**-**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9.-Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**598.208,28**	**6.470.835,64**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio(+)	698.208,28	6.470.835,64
b) Amortización de instrumentos de patrimonio propio(-)	-	-
c) Adquisicion de instrumentos de patrimonio propio(-)	(100.000,00)	-
10.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**5.495,00**	**-**
a) Emisión	**5.495,00**	-
4.-Otras deudas(+)	5.495,00	-
b) Devolución y amortización de	-	-
4.-Otras deudas(-)	-	-
11.-Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de	-	-
a) Dividendos(-)	-	-
12.-Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-	**603.703,28**	**6.470.835,64**
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(1.925.887,81)**	**6.520.000,00**
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	6.485.567,01	-
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	4.559.679,20	6.520.000,00

Las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 30 de junio de 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2022.

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	30/06/2022	31/12/2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(392.909,75)	(208.821,01)
B)Total ingresos y gastos imptados directamente en el patrimonio neto(I+II+III+I+V)	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias(VI+VII+VIII+IX)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS(A+B+C)	(392.909,75)	(208.821,01)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2022

	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
I. Ajustes por cambios de criterio 2021								-
II. Ajustes por errores 2021								-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	10.310.000,00			(52.478,50)	0.00		(208.821,01)	10.048.700,49
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(392.909,75)	(392.909,75)
II. Operaciones con socios o propietarios								-
1. Aumento de capital	700.000,00							700.000,00
2. (-) Reducciones de capital								-
4. Distribución resultado					(208.821,01)		208.821,01	
5. Operaciones con accionistas o participaciones propias						(100.000,00)		(100.000,00)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								-
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-1.791,72				(1.791,72)
E. SALDO, 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2022	11.010.000,00			(54.270,22)	(208.821,01)	(100.000,00)	-392.909,75	10.253.999,02

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, inscripcion1 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.

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

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

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la

promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado anterior.

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 a los Estados Financieros Intermedios.

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.

Los Estados Financieros Intermedios adjuntos 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 los Estados Financieros Intermedios del ejercicio 2022 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.

La preparación de los Estados Financieros Intermedios 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.

Los Estados Financieros Intermedios presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al 30 de junio de 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir de 1 de enero de 2021.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas.

No hay elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas.

g) Cambios de criterios contables.

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

h) Corrección de errores.

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

i) Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

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. NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

3.1 Inversiones inmobiliarias.

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

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

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia.

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

3.2 Deterioro de valor de activos.

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

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

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.

3.3 Arrendamientos.

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.4 Permutas.

La sociedad no ha realizado permutas durante el ejercicio.

3.5 Instrumentos financieros.

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

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

3.6.1) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

- Se origine o se adquiera con el propósito de que sea vendido en el corto plazo
- Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación como instrumento de cobertura.

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

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.

3.6.1.2) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen 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.

3.6.1.3) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

También se incluyen dentro de esta categoría, los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, y que no se puedan clasificar como activos financieros a coste, para los que la Sociedad ha ejercido la opción irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

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

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 categoria, con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido desde su reconocimiento inicial, y que han ocasionado:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:

  ✓ Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
  ✓ De un cuarenta por ciento en su valor de cotización,

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

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

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

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

En aquellos casos excepcionales, en los que el valor razonable de un instrumento de patrimonio, no se puede medir con fiabilidad, los gastos e ingresos que han sido 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.

3.6.1.4) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.

- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.

- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.

- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.

- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

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

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

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

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

- 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.

3.6.2) Pasivos financieros

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

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de 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

3.6.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

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

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

No obstante 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.

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

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

Si existiesen instrumentos financieros derivados de pasivo:

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

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

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

- Son pasivos financieros mantenidos para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando:

  - Se emite o asume con el propósito de readquirirlo en el corto plazo
  - Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
  - Es un instrumento financiero derivado, siempre y cuando no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido objeto de designación por parte de la Sociedad como instrumento de cobertura.

- Pasivos financieros que la Sociedad ha designado de forma irrevocable, en el reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello:

  - Se elimina o reduce de manera significativa la asimetría contable con otros instrumentos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; o
  - La Sociedad gestiona y evalúa el rendimiento sobre la base del valor razonable de un grupo de pasivos financieros y de activos y pasivos financieros de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada.

- Pasivos financieros híbridos que la Sociedad designa de forma irrevocable, ya que:

  - El derivado implícito no modifica de forma significativa los flujos de efectivo que, de otra manera, habría generado el instrumento; o
  - Al considerar por primera vez el instrumento híbrido, sea evidente que no esté permitida la separación del derivado o derivados implícitos (p.e. una opción de pago anticipada implícita en un préstamo que permita a su tenedor reembolsar por anticipado el préstamo por aproximadamente su coste amortizado).

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

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

3.6.2.2) Baja de pasivos financieros

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja 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.

3.6.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

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

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

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

3.7 Transacciones en moneda extranjera.

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

3.8 Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente de 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.

3.9 Gastos.

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

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

3.10 Ingresos.

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

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

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

3.11 Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

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

3.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

3.13 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

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

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

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

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

3.14 Subvenciones, donaciones y legados.

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

3.15 Combinaciones de negocios.

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

3.16 Negocios conjuntos.

La sociedad no ha realizado negocios conjuntos durante el ejercicio.

3.17 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

3.18 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

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

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

3.19 Estado de Flujos de Efectivo.

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

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

3.20 Operaciones interrumpidas.

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

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

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

3.21 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

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

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

NOTA 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 30 de junio de 2022 han registrado los movimientos siguientes:

	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 30/06/2022
Terrenos y bienes naturales	2.674.700,72	2.372.702,12	0,00	0,00	5.047.402,84
Construcciones	394.435,04	232.668,44	0,00	0,00	627.103,48
Total coste Inv. Inmobiliarias	**3.069.135,76**	**2.605.370,56**	0,00	**0,00**	**5.674.506,32**
A.A. Inv. Inmobiliarias	(393,27)	(5.041,06)		0,00	(5.434,33)
Total Amortizacion Inv. Inmobiliarias	**(393,27)**	**(5.041,06)**	**0,00**	**0,00**	**(5.434,33)**
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	**3.068.742,49**	**2.600.329,50**	**0,00**	0,00	**5.669.071,99**

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

	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2021
Terrenos y bienes naturales	0,00	2.674.700,72		0,00	2.674.700,72
Construcciones	0,00	394.435,04		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	(393,27)
Total Amortizacion Inv. Inmobiliarias	**0,00**	**(393,27)**	**0,00**	**0,00**	**(393,27)**
TOTAL INV. INMOBILIARIAS NETO	**0,00**	**3.068.742,49**	**0,00**	0,00	**3.068.742,49**

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 por cuotas de arrendamiento a 30 de junio de 2022 han sido 9.960 euros y durante el ejercicio 2021 fueron 915 euros.

Al 30 de junio de 2022. ningún elemento de los que conforman las inversiones inmobiliarias de la compañía están sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

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

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

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

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

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.

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

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:

Tipo Activo	%
Construcciones	2%

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 30 de junio de 2022.

NOTA 5. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos financieros

A 30 de junio de 2022, la compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero vigentes.

Arrendamientos operativos

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

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

a) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ 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
d) Contrato de arrendamiento de vivienda sito en C/ Velázquez 7 de Madrid, firmado en abril 2022, con una duración de 7 años, prorrogable tácitamente hasta el fallecimiento del arrendatario.

Los importes por rentas cobrados al 30 de junio de 2022 han ascendido a 9.960 euros y 915 euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

NOTA 6. 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:

	Inversiones financieras a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Categorías:								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	1.030,00	0,00	1.030,00	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	1.030,00	500.000,00	1.030,00	500.000,00

Al 31 de diciembre de 2021, 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. Al 30 de junio de 2022, estos desembolsos pendientes han sido cobrados.

NOTA 7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 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	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	14.700,00	9.205,00	14.700,00	9.205,00
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.700,00**	**9.205,00**	**14.700,00**	**9.205,00**

	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	(44.344,15)	(4.709,38)	(44.344,15)	(4.709,38)
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(44.344,15)**	**(4.709,38)**	**(44.344,15)**	**(4.709,38)**

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en la categoría de "Pasivos Financieros a Coste Amortizado o a coste" a 30 de junio de 2022 son los siguientes:

	No corriente		Corriente	
	2021	2020	2021	2020
Obligaciones y otros valores negociables				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con características especiales				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito				
Tipo fijo	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo variable	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores por arrendamiento financiero				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores	0,00	0,00	(24.376,60)	(6.655,00)
Acreedores comerciales	0,00	0,00	20.262,69	5.205,97
Otras cuentas a pagar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	14.700,00	9.205,00	(40.230,24)	(3.260,35)
Total	**14.700,00**	**9.205,00**	**(44.344,15)**	**(4.709,38)**

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

7.2 Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

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

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

e) Riesgo de precio

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

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

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Tesorería	4.559.679,20	6.485.567,01
Otros activos líquidos	0,00	0,00
	4.559.679,20	**6.485.567,01**

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

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

Capital social

El 22 de abril de 2022, mediante Junta General y Universal de Accionista se acuerda desdoblar el número de acciones de la Sociedad mediante la reducción del valor nominal de las acciones de cien euros (100€) a diez euros (10€) por acción, en la proporción de diez acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra de capital social.

Adicionalmente, en la misma fecha se llevó a cabo un aumento del capital social de la Sociedad en un importe nominal de setecientos mil euros (700.000€) mediante la creación de setenta mil (70.000) nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma naturaleza y con iguales derechos políticos y económicos que las ya existentes.

El capital social de la Sociedad asciende a 11.010.000 euros y está representado por 1.101.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.101.000, ambas inclusive, encontrándose todas totalmente suscritas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

Al 30 de junio de 2022, la participación de los socios superior al 5% es la siguiente:

- Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social con 490.000 acciones (44,50%).
- Mutualitat dels Enginyers, MPS con 190.000 acciones (17,26%).
- Franjar, S.L. con 100.000 acciones (9,08%).
- Eurocroqueta, S.L. con 100.000 acciones (9,08%).

Acciones propias

A 30 de junio de 2022, el importe de la autocartera asciende a 100.000,00 euros, constituida por 10.000 acciones de 10 euros. Durante el ejercicio 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 10. 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.

Los saldos de las cuentas que se mantienen con las Administraciones Públicas a 30 de junio 2022 son los siguientes:

	Saldo al 30/06/2022		Saldo al 31/12/2021	
	Saldo deudor	**Saldo acreedor**	**Saldo deudor**	**Saldo acreedor**
Hª Pª acreedora por IRPF	0,00	(5.426,32)	0,00	(1.113,39)
Hª Pª Imp. Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	0,00	0,00	0,00
Hª Pª Retenciones y Pagos a cuenta	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**0,00**	**(5.426,32)**	**0,00**	**(1.113,39)**

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

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

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al 31.12.2021 con la base imponible prevista del impuesto sobre Sociedades es como sigue:

NOTA 11. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La administración de la Sociedad estima que los pasivos no previstos al 30 de junio de 2022 si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, no serían, en ningún caso, significativos, a excepción de los ya explicados en estas notas explicativas.

NOTA 12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

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

Descripción	30/06/2022
a) Reservas procedentes de ejercicio anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido a la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica.
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica.
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • 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: • 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

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 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.

13.2 Otros gastos sociales

La sociedad al 30 de junio de 2022 no tiene personal en plantilla.

13.3 Otros gastos de explotación

El desglose de la partida "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2021 y 2022 es el siguiente:

	Saldo al 30/06/2022	Saldo al 30/06/2021
Arrendamientos	0,00	0,00
Conservación	0,00	0,00
Servicios profesionales independ.	(293.807,41)	(5.426,15)
Primas de seguro	(10.686,33)	0,00
Servicios bancarios	1.000,00	0,00
Suministros	0,00	0,00
Otros servicios	(91.359,98)	0,00
Otros tributos	0,00	0,00
Otros gastos de gestión corrientes	(50,00)	0,00
Total	**(394.903,72)**	**(5.426,15)**

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- Con fecha de 19 de julio de 2022, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en Calle Nuñez de Balboa por un importe de 950.000 euros.
- Con fecha de 19 de julio de 2022, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en Calle Diego de León, por un importe de 900.000 euros.
- Con fecha de 20 de julio de 2022, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en Calle Antonio Acuña, por un importe que asciende a 370.000 euros.
- Con fecha de 28 de julio de 2022, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en Calle Francisco Silvela, por un importe de 1.100.000 euros.
- Con fecha de 03 de julio de 2022, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth) aprueba la inclusión de la Sociedad a cotización.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

La sociedad no mantiene en nómina ningún trabajador al 30-06-2022. Los administradores no forman parte de la plantilla de la compañía.

NOTA 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1. Remuneración de la alta dirección y del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración han recibido remuneraciones por importe de 2.924,97 euros durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022.

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

16.2 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.

16.3 Operaciones vinculadas

Los saldos con partes vinculadas presentan el siguiente detalle a 30 de junio de 2022:

PARTE VINCULADA	Saldo al 30.06.2022	Saldo al 31.12.2021
Miguel Ruiz-Gallardón Garcia de la Rasilla	(474,67)	(5.945,62)
Total	**(474,67)**	**(5.945,62)**

NOTA 17. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P. a la Sociedad durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes

	30/06/2022	31/12/2021
Servicios de auditoría	0,00	4.750,00
Por servicios distintos	0,00	0,00
Por servicios de asesoramiento fiscal	0,00	0,00
Por otro servicios de verificación	3.500,00	4.000,00
Por otros servicios	0,00	0,00
	3.500,00	**8.750,00**

Los Otros servicios de verificación incluyen servicios que conforme a la legislación vigente es exigido que sean prestados por el auditor de cuentas corresponden a la emisión de la "comfort letter" por la verificación del Documento Informativo de Incorporación al BME Growth.

NOTA 18. 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 m²
C/ Lagasca, 49 - 2ºC	1955409VK4715F0006FY	87.105	Vivienda	90,00
C/ Ortega y Gasset, 23 - 4ºC	2060709VK4726A0075IU	49.564	Vivienda	255,54
C/ Velazquez, 138 - Bajo C	2270903VK4727A0009TW	2.085	Vivienda	209,00
C/IBIZA 38 7º A	2945803VK4724F0029JP	63.540	Vivienda	92,00
C/VELÁQUEZ 7 5º DCHA.	1950705VK4715B0007SJ	84.694	Vivienda	204,00
C/VELÁQUEZ 7 5º IZDA.	1950705VK4715B0006AH	84.692	Vivienda	86,00

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS SEMESTRALES A 30 DE JUNIO DE 2022

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

I. Actividad

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

Para llevar a cabo este proceso de adquisición de inmuebles la compañía ha analizado más de 100 inmuebles en la zona seleccionada en el plan de negocio y con las características establecidas.

Ha llevado a cabo una ampliación de capital:

- 22 de abril: 700.000€

El capital social a cierre de 30 de junio se sitúa en 11.010.000€.

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 primer semestre del año 2022 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 3 inmuebles
- A 30 de junio de 2022, el ratio de ocupación alcanzaba el 66% del total de los inmuebles.

III. Política de dividendos

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2022 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de **392.909,75€**, 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	2022
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.

(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 30 de Junio de 2022 con un porcentaje directa o indirectamente superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	30-jun-22
Loreto Mutua Mutualidad de Previsión Social	44,50%
Mutualitat dels Enginyers, MPS	17,26%
Franjar, S.L.	9,08%
Eurocroqueta, S.L.	9,08%

VIII. Información sobre operaciones vinculadas

La información relativa a las operaciones vinculadas, viene definida y desglosada en la Nota 16 de las notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

Madrid, 28 de octubre de 2022.

INHOME PRIME PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Diligencia de firmas

Madrid, a 28 de octubre 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 estos Estados Financieros Intermedios correspondientes a 30 de junio de 2022, formando todo ello un bloque de 37 páginas numeradas de la página 1 a la 37, junto con el anexo I y el informe de gestión.

Así mismo, los abajo firmantes se responsabilizan de que los Estados Financieros Intermedios 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 Engynyers, MPS
Representada. por D. Joan Antoni Fernandez Garcia

NOMBRE RUIZ-GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA IGNACIO - NIF 07234736V

Firmado digitalmente por NOMBRE RUIZ-GALLARDON GARCIA DE LA RASILLA IGNACIO - NIF 07234736V
Fecha: 2022.10.28 15:11:13 +02'00'

Consejero
D. Ignacio Ruiz-Gallardon

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

(C) Grado de cumplimiento de las previsiones

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados de la Sociedad del periodo terminado el 30 de junio de 2022, la cual ha sido sometida a revisión por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados del 2022; indicando su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	Real 30/06/2022 (*)	Previsión (12/12/2022) (**)	Grado Cumplimiento 30/06/2022
Importe neto de la cifra de negocios	9.960	53.250	19%
Otros ingresos de explotación	0	0	100%
Gastos de personal	-2.924	0	n.a.
Otros gastos de explotación	-394.903	-1.197.783	33%
Amortización del inmovilizado	-5.041	-19.707	26%
Resultado de Explotación	**-392.909**	**-1.164.240**	**34%**
Resultado Financiero	0	0	100%
Resultado antes de Impuestos	**-392.909**	**-1.164.240**	**34%**
Impuesto sobre beneficios	0	0	100%
Resultado del Ejercicio	**-392.909**	**-1.164.240**	**34%**

(*) Cifras auditadas.

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

Respecto a cada uno de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad, como puede observarse en la tabla anterior, el grado de cumplimiento durante el periodo finalizado el 30de junio de 2022 en relación a las previsiones para el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

El "Importe neto de la cifra de negocios" se ha completado un 19% de los resultados previstos para el 2022 Estos resultados se producen debido a que la totalidad de los ingresos esperados de la sociedad provienen de los alquileres. En este caso al ejecutarse 3 compras menos de las previstas los ingresos se han visto afectados sensiblemente.

Los "Otros gastos de explotación" se han situado en el 33% de la estimación de todo el ejercicio, motivado principalmente porque la principal partida de gasto derivan de la adquisición de nuevos inmuebles y se han producido 3 adquisiciones menos de las proyectadas. A su vez, se ha retrasado el proceso de reforma de uno de los inmuebles, produciendo que los gastos de reforma previstos se reflejen en el segundo semestre.

En término de "Resultado del ejercicio" ha alcanzado el 34% del importe previsto para todo el año. Los resultados muestran unas pérdidas inferiores a las previstas debido a que la actividad de adquisiciones de la sociedad se ha ralentizado.

En conclusión, durante el primer semestre del 2022 se ha ralentizado el proceso de compras afectando sensiblemente a los ingresos y gastos previstos para la Sociedad. Sin embargo, la Sociedad mantiene la previsión para el ejercicio 2022.