

DOCUMENTO DE EMISIÓN PARA LA INCORPORACIÓN AL SISTEMA MULTILATERAL
DE NEGOCIACIÓN OPERADO POR EUROPEAN DIGITAL SECURITIES EXCHANGE, S.V.,
S.A. (PORTFOLIO STOCK EXCHANGE)

DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

Primeroh

PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

Calle de Frómista, n.º 11, 28050, Madrid

<https://www.primerohsocimi.es/>

(“Primeroh”, la “SOCIEDAD” o el “EMISOR”)

7 de septiembre de 2023

Preparado por:



como Legal Trusted Partner de la Sociedad

www.bdo.es

El presente Documento de Emisión ha sido preparado para la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la SOCIEDAD en el sistema multilateral de negociación operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A., bajo la marca comercial *Portfolio Stock Exchange*.

La información reunida y publicada por la SOCIEDAD en el Documento de Emisión cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, es completa, conforme a la realidad, y no omite datos relevantes para que los inversores puedan tomar una decisión de inversión fundamentada y no induce a confusión a los inversores.

Los inversores deberán leer íntegramente el Documento de Emisión con carácter previo a la toma de cualquier decisión de inversión, y es recomendable que cuenten con el asesoramiento de un profesional independiente experto en la materia a la hora de invertir en empresas negociadas en sistemas multilaterales de negociación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión, , la responsabilidad de la elaboración de la información pública relacionada con los emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, en el emisor y en los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hayan provocado a los titulares de instrumentos financieros, de conformidad con la legislación mercantil aplicable a dicho emisor, como consecuencia de que la información proporcionada no ofrezca una imagen fiel del emisor.

Ni Portfolio Stock Exchange ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores, han aprobado o efectuado ningún tipo de comprobación en relación con el contenido del Documento de Emisión. Portfolio Stock Exchange se limita a revisar que la información requerida para el alta de los instrumentos financieros ha sido completada.

BDO Audiberia Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P., como Legal Trusted Partner del EMISOR, después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, declara que ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos de incorporación exigidos por el Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange para que sus acciones puedan ser incorporadas en Portfolio Stock Exchange y que la información del EMISOR no omite datos relevantes para que el inversor pueda formarse un juicio de valor sobre las acciones ofrecidas.

ÍNDICE

1.	RESUMEN	5
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento de Emisión.....	5
1.2.	Finalidad de la elaboración del Documento de Emisión.....	5
1.3.	Breve descripción de la Sociedad.....	5
1.4.	Descripción del negocio de la Sociedad	5
1.5.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.	6
1.6.	Principales factores de riesgo.	6
1.7.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones y estimaciones.	7
1.8.	Composición accionarial.....	8
1.9.	Información relativa a las acciones.	9
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y A SU NEGOCIO	10
2.1.	Información general corporativa.....	10
2.2.	Identificación del objeto social del Emisor	10
2.3.	Identificación de las personas responsables de la elaboración de la información contenida en el presente Documento.	11
2.4.	Identificación del auditor de cuentas.....	12
2.5.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, propiedad del Emisor...	12
2.6.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor..	18
2.7.	Información financiera y fiscal.....	18
a)	Balance de situación:.....	19
b)	Cuenta de resultados:	19
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividades de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.	20
2.9.	Identificación de los proveedores críticos para el Emisor.	21
2.10.	Comité Ético.....	21
2.11.	Descripción de la política de dividendos.	22
2.12.	Proyecciones. Ratios financieros y operativos.	22
2.13.	Información sobre operaciones vinculadas.	23
a)	Transacciones con partes vinculadas:.....	23
b)	Saldos con partes vinculadas:	23
2.14.	Información sobre el órgano de dirección.	24
2.15.	Régimen de remuneración de los administradores.	27
2.16.	Composición del capital social.....	27

2.17.	Junta General y Consejo de Administración	28
2.18.	Proveedor de liquidez.....	30
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....	31
3.1.	Número de acciones cuya admisión a negociación se solicita, valor nominal de las mismas, clase y derechos.....	31
3.2.	Descripción de previsión estatutaria de cambio de control.	32
3.3.	Pactos de socios.....	33
3.4.	Otras circunstancias relevantes que afecten a las acciones o a su libre transmisibilidad o ejercicio de derechos.....	33
3.5.	Admisión a negociación en Portfolio Stock Exchange. Designación de Euroclear France, S.A. como entidad encargada del registro contable de las acciones.....	35
4.	IDENTIFICACIÓN DE FACTORES DE RIESGO.	36

1. RESUMEN

1.1. Responsabilidad sobre el Documento de Emisión

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI), como Presidente del Consejo de Administración, FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS) y Dña. Cristina Marcén Pamplona, como vocales del Consejo de Administración, en nombre y representación de Primero H, en ejercicio de la delegación expresamente conferida por la Junta General Ordinaria, Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada con fecha 26 de junio de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento de Emisión, declaran que la información contenida en el mismo presenta, según su conocimiento, una imagen fiel del Emisor, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Finalidad de la elaboración del Documento de Emisión

El presente Documento de Emisión se elabora con motivo de la decisión del Emisor adoptada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada con carácter universal de fecha 26 de junio de 2023, de solicitar la admisión a negociación de la totalidad de sus acciones en Portfolio Stock Exchange.

1.3. Breve descripción de la Sociedad

PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A. ("*Primero H*", la "*Sociedad*" o el "*Emisor*")

Calle de Frómista, n.º 11, 28050, Madrid

<https://www.primerohsocimi.es/>

PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española, constituida con carácter indefinido el 19 de julio de 2021, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 1.678 de su protocolo.

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, bajo el tomo 42.339, folio 146, hoja M-749.437, inscripción 1ª, con número de identificación fiscal A-16728362.

1.4. Descripción del negocio de la Sociedad

Primero H nace como la primera SOCIMI Social en España, con el objetivo de combatir el sinhogarismo y garantizar el acceso a viviendas de alquiler asequible a aquellas personas en situación de vulnerabilidad residencial. Su finalidad es mejorar el acceso a la vivienda de colectivos en riesgo de exclusión residencial mediante la atracción de inversión privada. Así, la Sociedad busca mantener un equilibrio entre inversión y acción social, fomentando el crecimiento del parque de vivienda en alquiler asequible en España.

Entre sus actividades principales destaca el alquiler de inmuebles a entidades que puedan garantizar el acceso a una vivienda digna a aquellos colectivos más vulnerables. Las Fundaciones

y demás entidades con las que trabajan tienen un perfil de riesgo bajo, cumpliendo puntualmente con sus pagos y ofreciendo un horizonte de mercado estable. Por otro lado, desde sus inicios Primero H busca generar una acción de responsabilidad social corporativa por parte del sector de las SOCIMIs, utilizando todos los instrumentos a su alcance para facilitar la reinserción en la sociedad de aquellas personas en situación de vulnerabilidad residencial

En definitiva, tal y como se recoge en sus Estatutos Sociales actuales, la actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. No obstante, dicha actividad debe tener como prioridad combatir el sinhogarismo y/o la exclusión residencial. En este sentido, la Sociedad adquirirá y promocionará viviendas a personas que sufran condiciones de vulnerabilidad o que se encuentren en riesgo de exclusión social, o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas o a la actividad asistencial de las mismas cuando ésta incluya la provisión de alojamiento estable. De igual manera, la Sociedad también podrá adquirir y gestionar activos que inicialmente no cumplieren con dicho carácter social, pero que podrían ser un medio para cumplir con tal finalidad.

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

El precio de referencia por acción asciende a UN EURO (1€) basado en el precio de fijación de la ampliación de capital de fecha 21 de julio de 2023.

1.6. Principales factores de riesgo.

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Primero H, además de toda la información expuesta en el presente Documento de Emisión, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 4, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera, siendo los más relevantes:

- a) Riesgos de crédito: Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.
- b) Riesgos de liquidez: Se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los miembros del Consejo de Administración sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para

realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

- c) Riesgos de tipo de interés: La sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito por lo que el riesgo de fluctuación de tipos de interés es inexistente, al no contar con exposición a la deuda. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tampoco tenía contratadas coberturas de tipos de interés.
- d) Riesgos de mercado: Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de su participada (ver apartado 2.8), es el riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de sus activos. Este riesgo retrasaría los ingresos de la sociedad participada retrasando el cumplimiento del plan de negocios de la sociedad durante el periodo en el que se retrasase la comercialización de los activos y, por tanto, el cobro de las rentas.
- e) Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, sobre los cuales no hay indicios de que puedan suceder.
- f) Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- g) Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo, política monetaria.
- h) Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- i) Riesgos regulatorios: el sector de arrendamiento de viviendas está sujeto a un régimen regulatorio por parte de la administración pública correspondiente, y dicho régimen regulatorio es susceptible de ser modificado por la administración pública, imponiendo mayores o menores restricciones económicas y regulatorias, como, por ejemplo, limitaciones a la indexación en el régimen de la propiedad de arrendamiento urbano. De conformidad con la nueva Ley de Vivienda se han aprobado medidas que afectan al mecanismo de indexación de la renta, de forma que se han impuesto límites cuantitativos en las revisiones periódicas de los contratos de arrendamiento, así como otras limitaciones relacionadas con los gastos repercutibles al arrendatario y modificaciones legales en el procedimiento de desahucio.

1.7. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones y estimaciones.

La Sociedad cuenta con información financiera auditada por la sociedad Ernst & Young, S.L. (EY) con domicilio social en Calle Raimundo Fernández Villaverde, n.º 65, 28003, Madrid, con CIF número B-78970506, e inscrita en el R.O.A.C. con el número S0530.

De acuerdo con el informe de auditoría emitido por el auditor del Emisor, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 ofrecen una imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera del Emisor.

A continuación, a modo de resumen, se presenta el balance de situación y la cuenta de resultados auditados de dicho ejercicio:

a) Balance de situación:

<i>Euros</i>	31/12/2022
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	983.511
Total Activo No Corriente	983.511
Total Activo Corriente	370.585
TOTAL ACTIVO	1.354.096

<i>Euros</i>	31/12/2022
Total Patrimonio Neto	1.345.467
Total Pasivo Corriente	8.629
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.354.096

b) Cuenta de resultados:

<i>Euros</i>	2022
Otros gastos de explotación	(22.483)
Resultado de explotación	(22.483)
Resultado antes de impuestos	(22.483)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(22.483)

1.8. Composición accionarial.

A fecha del presente Documento de Emisión, el capital social de Primero H está compuesto por 1.423.591 acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Primero H cuenta con 14 accionistas, representando el 100% del capital social, estos son:

<i>Accionista</i>	<i>% capital social</i>	<i>N.º de acciones</i>
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI)	0,53%	7.500
FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS)	3,55%	50.580
KATAL INICIATIVAS EMPRESARIALES, S.L.	3,51%	50.000
KALE QUINOA, S.L.	17,56%	250.000
CHENJIA INVESTMENT, S.L.	3,51%	50.000
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	21,07%	300.000

QUONIA SOCIMI, S.A.	3,51%	50.000
INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI S.A.	11,49%	163.613
INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI S.A.	5,75%	81.806
INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI S.A.	5,75%	81.806
INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI S.A.	11,49%	163.613
INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI S.A.	3,45%	49.084
INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI S.A.	5,31%	75.589
OPEN VALUE FOUNDATION	3,51%	50.000
Total	100%	1.423.591

Dos de los tres miembros del Consejo de Administración tienen participaciones en el capital social de la Sociedad. En concreto, ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI) tiene un 0,53% de participación, mientras que FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS) cuenta con un 3,55%.

1.9. Información relativa a las acciones.

Todas las acciones son nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.423.591, ambas incluidas, pertenecientes a una única clase y serie. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

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

2.1. Información general corporativa.

(a) **DENOMINACIÓN SOCIAL**

PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

(b) **DATOS REGISTRALES**

Primero H consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, bajo el tomo 42.339, folio 146, hoja M-749437, inscripción 1ª.

(c) **DOMICILIO SOCIAL**

Calle de Frómista, n.º 11, 28050, Madrid.

(d) **FORMA JURÍDICA**

El Emisor es una sociedad anónima.

(e) **CÓDIGO LEI**

9598009A6YZT9GF49867

(f) **PÁGINA WEB**

<https://www.primerohsocimi.es/>

2.2. Identificación del objeto social del Emisor

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales actuales, el cual se transcribe a continuación:

“Artículo 2.- Objeto Social

2.1. La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI. En este sentido, entre las entidades descritas en los puntos b) y c) anteriores se encuentran aquellas que inviertan o tengan invertido, al menos, un ochenta por ciento (80%) del valor de sus activos en bienes inmuebles residenciales de naturaleza urbana destinados al

arrendamiento como vivienda a personas que sufran condiciones de vulnerabilidad o que se encuentran en riesgo de exclusión social o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas o a la actividad asistencial de las mismas cuando esta incluya la provisión de alojamiento estable.

2.2. Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2.3. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o Registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación pública, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

2.4. Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

2.5. La actividad de la Sociedad, realizada en base al referido objeto social, deberá tener como prioridad combatir el sinhogarismo y/o la exclusión residencial. En este sentido, la Sociedad adquirirá y promocionará viviendas a personas que sufran condiciones de vulnerabilidad o que se encuentren en riesgo de exclusión social o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas o a la actividad asistencial de las mismas cuando esta incluya la provisión de alojamiento estable. Asimismo, la Sociedad podrá también adquirir y gestionar activos que inicialmente no cumplieran con dicho carácter social, pero que podrían ser un medio para cumplir con la finalidad arriba descrita”.

El número de clasificación nacional de actividades económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal de la Sociedad es el 6820.

2.3. Identificación de las personas responsables de la elaboración de la información contenida en el presente Documento.

El presente Documento ha sido elaborado por BDO AUDIBERIA ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS, S.L.P. en colaboración con el órgano de administración del Emisor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de Mercados de Valores y Servicios de Inversión, la responsabilidad de la elaboración de la información pública relacionada con los emisores de los instrumentos negociados en un sistema multilateral de negociación deberá recaer, al menos, en el emisor y en los miembros de su órgano de administración, quienes serán responsables de todos los daños y perjuicios que hayan provocado a los titulares de instrumentos financieros, de conformidad con la legislación mercantil aplicable a dicho emisor, como consecuencia de que la información proporcionada no ofrezca una imagen fiel del emisor.

En relación con lo anterior, ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI), debidamente representada por su representante persona física D. Javier Basagoiti, FUNDACIÓN RED DE

APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS), debidamente representada por su representante persona física D. Alberto Mata, y Dña. Cristina Marcén Pamplona, en su calidad de miembros del Consejo de Administración del Emisor, nombrados por la Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Emisión y declaran que la información aquí contenida es, según su leal saber y entender, conforme a la realidad y no incluye ninguna omisión material para que los inversores puedan tomar una decisión de inversión fundamentada.

2.4. Identificación del auditor de cuentas.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad nombró a Ernst & Young S.L. auditor de sus cuentas anuales de los ejercicios 2022, 2023 y 2024. Sobre dicho acuerdo se levantó la correspondiente certificación, firmada por los Administradores Solidarios, constando inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 42.339, Folio 155, en fecha 27 de diciembre de 2022.

2.5. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, propiedad del Emisor.

Primero H se caracteriza por su enfoque de inversión, gestión y desarrollo de cartera de inmuebles, centrada principalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Dicha actividad tiene como prioridad combatir el sinhogarismo y/o la exclusión residencial, adquiriendo y promocionando viviendas a personas que sufren condiciones de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o a entidades públicas y/o privadas que los destinen al alojamiento residencial de estas personas o a la actividad asistencial de las mismas.

A la fecha del presente Documento de Emisión, la cartera de activos de la Sociedad está compuesta por 9 edificios, propiedad de su filial participada al 100% Primero H Activos, S.L.U. (ver apartado 2.8 más adelante). La superficie alquilable total de la cartera de los activos propiedad de Primero H Activos S.L.U. asciende a 529 metros cuadrados.

La totalidad de los 9 inmuebles de la Sociedad se encuentran ubicados en Madrid, distribuidos por diferentes distritos de las zonas centrales de la ciudad. El objetivo de la Sociedad es alcanzar, en un periodo de 2 años, un total de entre 45-50 viviendas en las ciudades de Madrid y Mallorca. Las viviendas de la Sociedad cuentan con una superficie total de entre 32 y 72 metros cuadrados, disponen de entre 1 y 3 habitaciones por vivienda, y el alquiler medio es de 513 euros al mes.

Cada uno de los inmuebles titularidad de la Sociedad dispone de las licencias y autorizaciones necesarias atendiendo al grado de desarrollo o avance de su rehabilitación.

La Sociedad tiene asegurados los edificios con distintas pólizas anuales que cubren responsabilidad civil, daños, continente y contenido de los inmuebles según se ha negociado para cada caso.

A continuación, se detallan las características principales de los activos de la Sociedad, inmueble a inmueble:

RESUMEN ACTIVOS A FECHA: 14/JUL/2023

CP - Municipio	Dirección	Piso	superficie	dormitorios	adquisición	coste adq.	alquiler	estado	fecha alq.
28021 - MADRID	CALLE TANTALO 16	3º G	66 m2	3 dorm	01-mar.-22	97.000 €	400 €/mes	alquilado	01-jul.-22
28025 - MADRID	CALLE BELZUNEGUI 18	2º D	64 m2	3 dorm	01-mar.-22	97.000 €	450 €/mes	alquilado	29-may.-23
28044 - MADRID	CALLE DOCTOR JERONIMO IBORRA 11	3º - 2	54 m2	2 dorm	01-mar.-22	96.000 €	450 €/mes	alquilado	01-oct.-22
28021 - MADRID	CALLE EDUARDO MARISTANY 9	Esc.1 - 3º D	75 m2	3 dorm	01-mar.-22	112.500 €	750 €/mes	alquilado	01-dic.-22
28011 - MADRID	AVENIDA APOSTOLES 7	Esc.1 - 4º B	32 m2	1 dorm	01-mar.-22	87.500 €	400 €/mes	alquilado	01-jul.-22
28037 - MADRID	CALLE INVENTORES 11	3º - 1	48 m2	2 dorm	13-jul.-22	95.893 €	545 €/mes	alquilado	03-abr.-23
28018 - MADRID	CALLE CAMPO DE LA PALOMA 36	PB A	57 m2	2 dorm	13-jul.-22	107.405 €	560 €/mes	alquilado	11-ene.-23
28021 - MADRID	CALLE DIAMANTE 38	2º C	65 m2	2 dorm	28-sep.-22	103.256 €	540 €/mes	alquilado	23-dic.-22
28021 - MADRID	CALLE GILENA 4	Esc.1 - SM D	68 m2	2 dorm	28-sep.-22	100.256 €	525 €/mes	alquilado	23-dic.-22
TOTAL	TOTAL		529 m2			896.810 €	4.620 €/mes	100% ocup.	

Contrato de gestión

La Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Inbest Real Estate para que ésta realice los servicios y funciones de gestión global de las inversiones entre los que se encuentran entre otras:

- La dirección y administración de la Sociedad
- Identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos
- La gestión de las relaciones de la Sociedad con los Accionistas, atendiendo las solicitudes de información de los mismos
- El control de gestión de riesgos y activos y de cumplimiento de la normativa aplicable
- La coordinación de la valoración de las Inversiones en caso de ser necesario, gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales, etc.
- Establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con la Sociedad y las inversiones

Otros Asesores o Expertos Independientes

La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad, así como operaciones de compraventa:

- Los despachos de abogados “Andersen Tax & Legal” y “Gomez-Acebo & Pombo” son los asesores legales de la Sociedad. Ambos despachos mantienen una colaboración fluida con el resto de los asesores de la Sociedad con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales;
- El despacho BDO Audibería Abogados y Asesores Tributarios S.L.P., como experto asesor legal para los asuntos relacionados con la secretaría corporativa de la Sociedad.
- KPMG, como experta para la preparación mensual, trimestral y anual de los reportes contables y asegurar la debida calidad de los mismos previa al reporte de sus accionistas y al mercado.
- Asimismo, el despacho BDO Audibería Abogados y Asesores Tributarios S.L.P. en calidad de Legal Trusted Partner para el cumplimiento de las obligaciones previstas

en el Reglamento de Mercado de Portfolio Stock Exchange en relación con la admisión a negociación de los valores del Emisor en Portfolio Stock Exchange.

- La Sociedad tiene contratada a “Inbest Real Estate” para la gestión de sus activos inmobiliarios.
- Además, la Sociedad ha contratado a “Gesvalt Sociedad de Tasación S.A.” para realizar la valoración de los activos.

Principales hitos de la Sociedad

El primer y fundamental objetivo cumplido por la Sociedad fue el de crear una alianza entre vehículos de inversión inmobiliaria y el tercer sector, para desarrollar un proyecto pionero en España que combata el sinhogarismo.

Desde ese momento se inició un proceso cuyos pasos más relevantes han sido los siguientes:

Fecha	Hitos conseguidos
25/02/2021	Asamblea ASOCIMI
04/03/2021	Firma del pacto fundacional
19/07/2021	Constitución de Primero H SOCIMI
30/09/2021	Acogimiento al Régimen Socimi
01/05/2022	Compra primeras 5 viviendas en Madrid
23/05/2022	Constitución del Comité Ético
01/07/2022	Alquiler de las 2 primeras viviendas tras obras adecuación
13/07/2022	Compra adicional de 2 viviendas en Madrid
28/09/2022	Compra adicional de 2 viviendas en Madrid
01/10/2022	Alquiler de una vivienda adicional tras obras adecuación
01/12/2022	Elaboración del Código Ético
20/12/2022	Alquiler de 3 viviendas adicionales tras obras adecuación
11/01/2023	Alquiler de 1 viviendas adicional tras obras adecuación

Propuesta de valor

La Sociedad promueve una acción pionera en España, de referencia, con capacidad de escalado y seguridad jurídica para inversores e inquilinos, generando un equilibrio entre inversión y acción social, y fomentando el crecimiento del parque de vivienda asequible.

La Sociedad aporta valor a sus clientes:

- (i) Profesionalizando la gestión inmobiliaria de sus activos;
- (ii) Ofreciéndoles viviendas adecuadas a su labor social;
- (iii) Cobrando un alquiler competitivo, en la banda baja de mercado;
- (iv) Adaptando los contratos a las necesidades de sus programas

La propuesta de valor de la Sociedad se sustenta en los siguientes pilares:

- Baja morosidad (clientes beneficiarios de donaciones y ayudas públicas) y baja desocupación (contratos a largo plazo adaptados a las necesidades de sus programas);

- Mejora de la eficiencia de los clientes, (concentrando la gestión inmobiliaria en un único proveedor especializado);
- Contribución en la resolución de un problema social, alineado con los objetivos ESG de administraciones y empresas.

Recursos clave

Primero H SOCIMI es una iniciativa de HOGAR SI y ASOCIMI.

Como cualquier SOCIMI, Primero H es una sociedad propietaria de activos inmobiliarios que ofrece en arrendamiento a sus clientes.

Como vehículo de inversión de impacto social, Primero H busca generar un beneficio medible y evaluable en la sociedad. Sus recursos clave son:

- Los activos inmobiliarios en propiedad;
- El equipo de gestión y colaboradores, formados por expertos en el ámbito inmobiliario y en el tercer sector;
- El Comité Ético. Su objetivo es velar por el cumplimiento de los principios inspiradores y el propósito social de Primero H SOCIMI. Se trata de un órgano independiente formado por referentes de distintos sectores (exclusión residencial y derecho a la vivienda, ética, tercer sector, sector inmobiliario, sector económico financiero, sector jurídico, etc.). Actualmente sus componentes son: Paulina Beato, Marta Areizaga, Guillermo Massó y Xavier Torra.

Clientes objetivo

El principal objetivo de la Sociedad es el arrendamiento asequible para proyectos sociales. En una fase posterior, y si hay acuerdo entre accionistas, la Sociedad se planteará ofrecer un servicio de arrendamiento social para personas en proceso de autonomía.

Arrendamiento asequible para proyectos sociales

Nuestros clientes son fundaciones, ONG's y otras entidades que trabajan para la reinserción social y laboral de colectivos en riesgo de exclusión residencial (i.e. sinhogarismo, discapacidad, salud mental, tercera edad, etc.).

El principal cliente en la actualidad es HOGAR SI, que a su vez es promotor y accionista de Primero H.

Adicionalmente, la Sociedad ya tiene acuerdos de adhesión firmados con:

- Fundación Lazaro
- Tengo Hogar
- Fundación Gil Gayarre

Las Fundaciones con las que la Sociedad trabaja operan actualmente unas 400 viviendas, y la Sociedad pretende cubrir en el largo plazo el 40% de sus necesidades.

Arrendamiento social para personas en proceso de autonomía (para una fase posterior)

Los clientes serían particulares que, tras el paso por un programa de HOGAR SÍ u otras entidades sociales, estén en disposición de ostentar la titularidad de su propio alquiler social. Sujeto en cualquier caso a un acuerdo de accionistas.

Beneficiarios

Particulares en situación de exclusión residencial, como sinhogarismo, discapacidad, salud mental, infancia o tercera edad. Estas personas se benefician a través del arrendamiento a HOGAR SÍ y a otras entidades del tercer sector (ONG) para el desarrollo de sus programas basados en vivienda.

Adicionalmente, en una segunda fase podrían ser personas en proceso de autonomía.

Canales de venta

Internos, y a través de las fundaciones y entidades adheridas.

Fuentes de ingresos

Los ingresos serán los procedentes del arrendamiento de las viviendas que se ponen a disposición de las fundaciones y ONG.

El pago de los ingresos de alquiler queda garantizado por las asignaciones que tienen estas fundaciones y ONG a través de programas públicos o aportaciones de particulares.

En la negociación de los términos del alquiler se tienen en cuenta tanto la duración de los contratos como las garantías de cobro a través de los distintos programas sociales que tienen las fundaciones.

Ocasionalmente, podrán producirse fuentes de ingresos a raíz de desinversión de inmuebles por rotación o interés estratégico. En cualquier caso, en el proceso de búsqueda e inversión de inmuebles se trabaja bajo demanda, involucrando a las fundaciones en los procesos de validación de activos para su adquisición, garantizando su alquiler una vez se adecúen a los criterios de habitabilidad establecidos por ellos mismos.

Competidores

Actualmente sólo existe otro vehículo de inversión que guarda ciertas similitudes, pero cuyo proceso de constitución como SOCIMI se encuentra en una fase más preliminar.

No obstante, al tratarse de un proyecto *inclusivo*, la Sociedad no considera tener competidores.

La visión de la Sociedad es ser pionera en esta iniciativa, y marcar el camino para muchas otras iniciativas que quieran contribuir a ampliar el parque de vivienda asequible, a dotar de un sentido social a sus inversiones, y a mejorar la forma de operar estas viviendas para adaptarlas a los requisitos de los distintos programas. El mercado es suficientemente grande para albergar a varios operadores, incluso para desarrollar segmentos especializados por tipología de vivienda o ubicación geográfica.

En definitiva, Primero H pretende generar una acción de responsabilidad social corporativa por parte del sector de las SOCIMIs y tiene carácter temporal e instrumental: su finalidad es impulsar la constitución y creación del proyecto, a fin de facilitar la incorporación de las SOCIMIs a la iniciativa.

Ventajas competitivas

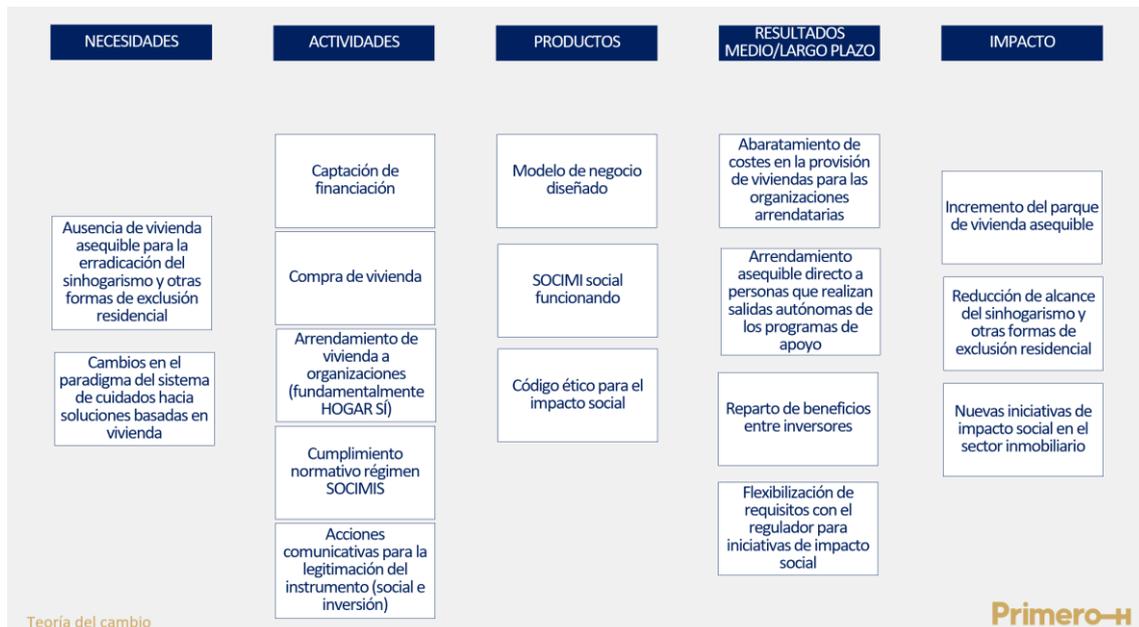
Los promotores de Primero H son HOGAR SI y ASOCIMI. Cada uno es referente en su campo de actuación. HOGAR SÍ es una entidad que existe desde hace más de 20 años para que ninguna persona viva en la calle. Desde 2015 lleva impulsando la transformación del sistema de atención al sinhogarismo para situar el foco en el acceso a la vivienda y en el respeto a la autonomía de las personas para tomar sus propias decisiones.

ASOCIMI es una asociación compuesta únicamente por SOCIMIs, con más de 30 asociados que operan en diferentes sectores, que nace con la vocación de desempeñar un papel en el mercado inmobiliario que sea visible y reconocido por toda la sociedad.

Gestores y Colaboradores. Entidades, empresas y personas que ponen su conocimiento y experiencia a disposición de esta iniciativa.

Contexto de mercado e impacto social. La Sociedad ofrece una inversión de impacto social a sus inversores, que están dispuestos a obtener un menor retorno económico a cambio de un mayor retorno social, medible y transparente. Además, se pone el foco en la “S” de las políticas ESG, que cada vez tienen más protagonismo en los objetivos de administraciones públicas y empresas.

Impacto. Descripción de la Teoría del cambio



Métricas de impacto

Variable	Métrica	Fuente de verificación	Objetivo Año 1
Capital captado	Euros	CCAA	5.000.000
Parque inmobiliario	Nº de viviendas	Registro propiedad	50
Parque inmobiliario en arrendamiento a organizaciones	Nº de viviendas en alquiler a organizaciones sociales	Contratos de arrendamiento	48
Parque inmobiliario en arrendamiento a personas que salen de programas de apoyo	Nº de viviendas en alquiler asequible puestas a disposición de personas que realizan salidas autónomas de programas de apoyo	Contratos de arrendamiento	2
Retención de vivienda en programas con vivienda de Primero H	% de personas que permanecen en los programas provistos de vivienda de Primero H	Informe de evaluación de impacto	>80%
Salidas autónomas	% de personas que realizan salidas autónomas de los programas provistos de vivienda de Primero H	Informe de evaluación de impacto	5%
Aumento de ingresos de personas en el programa	% de aumento de ingresos con respecto a su situación en la entrada	Informe de evaluación de impacto	>100%
Actividad laboral	% de descenso de personas inactivas	Informe de evaluación de impacto	>50%
Empleabilidad	% de personas con un contrato de trabajo	Informe de evaluación de impacto	5%

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

A la fecha de elaboración del presente Documento de Emisión no existe ningún litigio en curso ni inminente que pueda tener un efecto significativo sobre el Emisor.

2.7. Información financiera y fiscal

La Sociedad cuenta con información financiera auditada por la sociedad Ernst & Young, S.L. (EY) con domicilio social en Calle Raimundo Fernández Villaverde, n.º 65, 28003, Madrid, con CIF número B-78970506, e inscrita en el R.O.A.C. con el número S0530.

De acuerdo con el informe de auditoría emitido por el auditor del Emisor, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 ofrecen una imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera del Emisor.

A continuación, se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31/12/2022 de la Sociedad.

a) Balance de situación:

<i>Euros</i>	31/12/2022
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	983.511
<i>Instrucciones de patrimonio</i>	968.511
<i>Créditos a empresas</i>	15.000
Total Activo No Corriente	983.511
Existencias	4.397
<i>Anticipo de proveedores</i>	4.397
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.151
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	4.151
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	362.037
Total Activo Corriente	370.585
TOTAL ACTIVO	1.354.096

<i>Euros</i>	31/12/2022
Fondos Propios	1.345.467
<i>Capital escriturado</i>	1.373.591
<i>Capital no exigido</i>	-
<i>Reservas</i>	(5.641)
<i>Resultado del ejercicio</i>	(22.483)
Total Patrimonio Neto	1.345.467
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.629
<i>Otros acreedores</i>	8.110
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	519
Total Pasivo Corriente	8.629
Total Pasivo	8.629
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.354.096

b) Cuenta de resultados:

<i>Euros</i>	2022
Operaciones Continuas	-
Otros gastos de explotación	-
<i>Servicios exteriores</i>	(22.483)
Resultado de explotación	(22.483)
Resultado antes de impuestos	(22.483)
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(22.483)

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

Sociedad participada, Primero H Activos, S.L.U.

La Sociedad es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Primero H Activos, S.L.U. (la "*Sociedad Participada*"), constituida en virtud de escritura pública ante notario de Madrid, en fecha 19 de julio de 2021, con el número 1.679 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 42.501, Folio 60, Hoja M-752.028, y con número de identificación fiscal B-16735250. El domicilio social de la Sociedad Participada consta en Madrid, en la Calle de Frómista n.º 11, 28050.

El capital social de la Sociedad Participada asciende a 968.511 Euros, representado por 968.511 participaciones sociales de un euro (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, titularidad de la Sociedad. La totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad Participada son titularidad de la Sociedad en virtud de la escritura fundacional de la Sociedad Participada.

El objeto social de la Sociedad Participada es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Participada cuenta con información financiera auditada por la sociedad Ernst & Young, S.L. (EY) con domicilio social en Calle Raimundo Fernández Villaverde, n.º 65, 28003, Madrid, con CIF número B-78970506, e inscrita en el R.O.A.C. con el número S0530.

De acuerdo con el informe de auditoría emitido por el auditor de la Sociedad Participada, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 ofrecen una imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad Participada. A continuación se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31/12/2022 de la Sociedad Participada:

a) Balance de situación:

<i>Euros</i>	31/12/2022
Inversiones inmobiliarias	923.890
Inversiones financieras a largo plazo	4.900
Otros activos financieros	4.900
Total Activo No Corriente	928.790
Existencias	3.150
<i>Anticipo de proveedores</i>	3.150
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.310
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	15.310
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Periodificaciones a corto plazo	176
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.032
Total Activo Corriente	28.688
TOTAL ACTIVO	957.458
<i>Euros</i>	31/12/2022
Fondos Propios	916.884
<i>Capital</i>	968.511
<i>Reservas</i>	(3.171)
<i>Resultados negativos de ejercicios anteriores</i>	(1)

<i>Resultado del ejercicio</i>	(48.455)
Total Patrimonio Neto	916.884
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	15.000
Deudas a largo plazo	9.240
<i>Otros pasivos financieros</i>	9.240
Total Pasivo No Corriente	24.240
Deudas a corto plazo	-
<i>Otros pasivos financieros</i>	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.334
<i>Proveedores</i>	1.159
<i>Acreedores varios</i>	14.865
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	310
Total Pasivo Corriente	16.334
Total Pasivo	40.574
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	957.458

b) Cuenta de resultados:

<i>Euros</i>	2022
Importe neto de la cifra de negocios	6.900
<i>Prestaciones de servicios</i>	6.900
Otros gastos de explotación	(53.492)
<i>Servicios exteriores</i>	(52.292)
<i>Tributos</i>	(1.200)
Amortización del inmovilizado	(1.863)
Resultado de explotación	(48.455)
Resultado antes de impuestos	(48.455)
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(48.455)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(48.455)

2.9. Identificación de los proveedores críticos para el Emisor.

La sociedad considera que no existen proveedores críticos para el Emisor.

2.10. Comité Ético

El Órgano de Administración de Primero H Activos, S.L., sociedad participada por el Emisor, acordó constituir un Comité Ético formado por los siguientes miembros:

- D^a. Paulina Beato Blanco (Presidenta)
- D^a. Marta Aréizaga Ezcurdia (Secretaria)
- D. Guillermo Massó López
- D. Xavier Torra Balcells

El objetivo del Comité Ético es velar por el cumplimiento de los principios inspiradores y el propósito social de la Sociedad mediante (i) la elaboración de un informe semestral en el que se

detalle el cumplimiento de los principios inspiradores de la Sociedad, (ii) la revisión periódica de la normativa aplicable, las recomendaciones y los criterios ESG, (iii) la evaluación y resolución de conflictos éticos, etc.

2.11. Descripción de la política de dividendos.

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales actuales, redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs.

En relación con lo anterior, el artículo 36 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

“Artículo 36. Aprobación de cuentas y aplicación del resultado.

(...)

36.3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

36.4. El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con la normativa aplicable en cada momento a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). De esta manera, la Sociedad procederá a la distribución en forma de dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles que correspondan, del beneficio obtenido en cada ejercicio en la forma en que se determine en la Ley de SOCIMIs.

36.5. Si la Junta General de Accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos (esto es, el pago podrá ser en dinero o en especie, incluyéndose la entrega de nuevas acciones de la Sociedad). La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Órgano de Administración.

36.6. La Junta General de Accionistas o el Órgano de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

36.7. La distribución de dividendos a los Accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

36.8. Salvo acuerdo en contrario o normativa aplicable que lo permita, el dividendo será exigible y pagadero en el plazo de un (1) mes desde la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración hayan convenido su distribución”.

2.12. Proyecciones. Ratios financieros y operativos.

Actualmente la Sociedad dispone ya de 9 viviendas en propiedad, con una inversión acometida de aproximadamente 100.000 €/vivienda y una renta anual de 6.000 €/vivienda. El primer objetivo marcado es llegar en un periodo de 2 años a 45 – 50 viviendas (que supone aproximadamente el 15% de las necesidades de vivienda de las fundaciones con las que trabajamos), para lo que se estima aproximadamente 5 millones de euros de inversión, que se obtendrán de la captación de nuevos inversores.

En base a la experiencia de gestión de la Sociedad respecto de los 9 inmuebles adquiridos que ya está gestionando, los KPI's de la cartera una vez alcanzado este tamaño objetivo sería:

PRIMERO H - Principales Parámetros del Plan de Negocio

Número de viviendas: **46 uds**

Volumen de Inversión: **5.035.185 €**
109.461 €/viv

Cuenta de explotación orientativa en situación estabilizada:

Renta anual bruta estimada: **100%** **510 €/viv/mes** **281.640 €**

Costes explotación activos:	42,3%	216 €/viv/mes	119.075 €
Desocupación	5,4%	28 €/viv/mes	15.263 €
Formaliz.contratos	0,5%	3 €/viv/mes	1.458 €
Reposiciones y mantenimiento	9,2%	47 €/viv/mes	25.852 €
Gastos propiedad (IBI, CCPP, Seguros)	13,5%	69 €/viv/mes	37.998 €
Administración y Property Mgmt.	13,7%	70 €/viv/mes	38.505 €

Margen Operativo **58%** **162.565 €**

Costes de estructura		100.704 €
Asset Management	1,00% s/inversión	50.352 €
Costes Cotización y Societarios	1,00% s/inversión	50.352 €

BENEFICIO ESPERADO **61.862 €**
yield s/inv: 1,2%

2.13. Información sobre operaciones vinculadas.

a) Transacciones con partes vinculadas:

El 29 de diciembre de 2022 la Primero H Inversión Social, S.L formalizó con Primero H Activos, S.L.U. un crédito por importe de hasta 750.000€ cuyo vencimiento es del 28 de diciembre de 2024. El crédito devengará intereses a un tipo del 2% anual. Este podrá ser capitalizado en participaciones sociales de Primero H Activos, S.L.U. El saldo a 31 de diciembre de 2022 corresponde al saldo dispuesto (15.000€). El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2022 es de 0 euros.

b) Saldos con partes vinculadas:

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 son los que se detallan a continuación:

	Euros	
	2022	2021
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-
Primero H Activos, S.L.U.	15.000	-
Total Créditos a empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	15.000	-

El 29 de diciembre de 2022 la Sociedad formalizó con Primero H Activos, S.L.U. un crédito por importe de hasta 750.000 € cuyo vencimiento es el 28 de diciembre de 2024. El crédito devengará intereses a un tipo del 2% anual. Este podrá ser capitalizado en participaciones sociales de Primero H Activos, S.L.U. El saldo a 31 de diciembre de 2022 corresponde al saldo dispuesto. El importe de los intereses devengados y pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2022 es de 0 euros.

Los préstamos y transacciones entre empresas del grupo son llevadas a cabo bajo condiciones de mercado, no existiendo diferencias significativas entre su valor razonable y su valor de presentación.

2.14. Información sobre el órgano de dirección.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los Estatutos Sociales de la Sociedad (artículos 24 a 33), habiéndose encomendado la gestión de los negocios sociales y representación de la Sociedad a un consejo de administración formado por los tres (3) miembros que a continuación se detallan, junto con un secretario y un vicesecretario, ambos no consejeros de la Sociedad:

<i>Miembro del Consejo de Administración</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha de nombramiento</i>
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI)	Presidente del Consejo	26 de junio de 2023
FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS)	Vocal	26 de junio de 2023
Dña. Cristina Marcén Pamplona	Vocal	26 de junio de 2023
D. Álvaro Marco Asencio	Secretario No Consejero	13 de julio de 2023
D. Andrés Álvarez-Sala Turiel	Vicesecretario No Consejero	13 de julio de 2023

D. Javier Basagoiti Miranda, en representación de ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI)

Javier fundó Corpfin Capital Real Estate Partners (CCREP) en 2008, empresa de la que es socio y presidente. Desde el 2008 hasta la fecha ha invertido y gestiona más de 1.000 millones de euros en más de 30 activos inmobiliarios. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector

inmobiliario. A lo largo de su carrera profesional ha desempeñado cargos directivos en las principales multinacionales inmobiliarias españolas (Inmobiliaria Bilbao - Grupo BBVA, Ferrovial, Centauro Viviendas o Martinsa Fadesa) habiendo sido responsable de la venta de más de 50.000 viviendas y de la gestión de 100 millones de metros cuadrados de suelo para la construcción de más de 100.000 viviendas. A la fecha del presente Documento, D.Javier Basagoiti Miranda es Presidente de los Consejos de Administración de Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A., Inbest Prime II Inmuebles Socimi, S.A., Inbest Prime III Inmuebles Socimi, S.A., Inbest Prime IV Inmuebles Socimi, S.A., e Inbest Prime VII Inmuebles Socimi, S.A., además consejero de Inbest Prime VI Inmuebles Socimi, S.A., y consejero delegado de Inbest Prime VIII Inmuebles Socimi, S.A. Adicionalmente es Administrador Único de Inbest GPF Multi Asset Class Prime I, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime II, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime III, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime IV, S.A., Inbest GPF Multi Asset Class Prime V, S.A., e Inbest GPF Multi Asset Class Prime VI, S.A.

Es asimismo presidente del Consejo de Administración de dos SOCIMIs cotizadas en el Mercado: Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, desde el pasado 13 de diciembre de 2020 es Presidente de ASOCIMI, asociación de reciente constitución, compuesta y gestionada exclusivamente por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs). Su vocación es dar a conocer el sector, acompañar a la administración pública en el desarrollo reglamentario de la Ley que regula su actividad y la del sector inmobiliario en general, así como promover las ventajas del vehículo para los inversores institucionales y particulares.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con un Master en Dirección Inmobiliaria.

D. Alberto Mata Rodríguez, en representación de FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS)

El señor Mata Rodríguez es abogado español y por el Estado de Nueva York (EE.UU.). Actualmente es socio en el despacho de abogados CMS Albiñana & Suarez de Lezo.

Anteriormente desempeñaba la labor de responsable legal en España de Deutsche Pfandbriefbank AG, banco especializado en operaciones de financiación inmobiliaria y financiación pública y trabajó durante más de ocho años en el despacho de abogados Gómez-Acebo & Pombo como abogado senior del Departamento de Bancario y Financiero. Actualmente es el Co presidente del Comité de Jóvenes Abogados de la International Bar Association.

Licenciado en Derecho, y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid y postgrado, máster en derecho financiero (LL.M. Securities & Financial Regulation), por la facultad de derecho de Georgetown University donde fue miembro de su comité de inversiones y responsabilidad social..

Ha colaborado con el Banco Mundial desde el año 2014 hasta el 2020 en la elaboración del informe Doing Business Report. Además, es profesor de Derecho de la Empresa en IE University; de Trust & Torts en el Máster de Abogacía Internacional de la Universidad Carlos III de Madrid; y profesor homologado de la Escuela de Organización Industrial.

Vicepresidente de la Fundación HogarSí; Secretario de la Junta Directiva UNICEF Comité Madrid y miembro del Board of Trustees del Instituto Americano.

Dña. Cristina Marcén

La señora Marcén es fundadora de SUMA Talento, un programa de acción social cuyo objetivo es visibilizar el talento femenino poniendo en valor pausas por maternidad y ayudando a aquellas mujeres que tienen dificultades para retomar su carrera profesional.

Antes de fundar SUMA Talento, la señora Marcén trabajó como Asesora de Dirección Comunicación y RRHH en Grupo Prisa (2018-2021) y como Directora de Relaciones Institucionales en Indra (2014-2016).

La señora Marcén es titular de un Executive MBA por el IE Business School, de un curso avanzado de Relaciones con Inversores por el Instituto BME Bolsas y Mercados Españoles y licenciada en Ciencia del Trabajo por la Universidad de Alcalá. Es ganadora de los premios EPIC Awards 2022 categoría Women Inspiring Women por el IE Business School y STEM Talent Awards II, Burgos 2021.

El Consejo de Administración debe reunirse con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones, respetando en todo caso la frecuencia mínima trimestral exigida por la ley. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Presidente del Consejo o quien haga sus veces, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres (3) días. Cuando razones de urgencia o especial interés así lo aconsejen, el Consejo de Administración podrá ser convocado para su celebración en el mismo día. El Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.

Con carácter general el Consejo de Administración adoptará los acuerdos por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la ley, los Estatutos Sociales, o el Reglamento del Consejo de Administración, en su caso, prevean otras mayorías.

Respecto a la duración del mandato de los administradores, los mismos ejercen su cargo por un periodo de seis (6) años, al término de los cuales pueden ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, y no será necesaria la condición de accionista para formar parte del órgano de administración.

Se hace constar que ninguno de los miembros del Consejo de Administración del Emisor:

- (i) Está sujeto a ninguna investigación relevante fundamentada en indicios racionales, tanto en el ámbito penal como en el ámbito administrativo, sobre delitos societarios, contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, contra la Hacienda Pública y contra la Seguridad Social, delitos de blanqueo de capitales o receptación,

- incumplimiento de cualesquiera normas reguladoras del ejercicio de la actividad bancaria, de seguros o del mercado de valores o de protección de los consumidores.
- (ii) Ha sido condenado o sancionado por la comisión de cualesquiera infracciones administrativas, delitos societarios, contra el patrimonio o contra la seguridad socioeconómica o contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos de blanqueo de capitales.

La Sociedad no cuenta con altos cargos directivos adicionales a los mencionados en el presente apartado.

2.15. Régimen de remuneración de los administradores.

El cargo de consejero, en su condición de tal, es gratuito, tal como se indica en el artículo 32 de los Estatutos Sociales actuales, sin perjuicio de que los miembros del Consejo de Administración sean reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia de su asistencia a las reuniones del mismo.

Respecto a la retribución de los altos directivos, tal y como se ha dicho no existen altos directivos diferentes a los consejeros, por lo que no aplica en este caso exponer el régimen de retribución de los mismos.

Adicionalmente, no aplica describir la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, puesto que dichas retribuciones no se dan en la Sociedad, así como tampoco existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.16. Composición del capital social.

A fecha del presente Documento, Primero H cuenta con 14 accionistas, representando el 100% del capital social, estos son:

<i>Accionista</i>	<i>% capital social</i>	<i>N.º de acciones</i>
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI)	0,53%	7.500
FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS)	3,55%	50.580
KATAL INICIATIVAS EMPRESARIALES, S.L.	3,51%	50.000
KALE QUINOA, S.L.	17,56%	250.000
CHENJIA INVESTMENT, S.L.	3,51%	50.000
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	21,07%	300.000
QUONIA SOCIMI, S.A.	3,51%	50.000
INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI S.A.	11,49%	163.613
INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI S.A.	5,75%	81.806

INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI S.A.	5,75%	81.806
INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI S.A.	11,49%	163.613
INBEST PRIME VII INMUEBLES SOCIMI S.A.	3,45%	49.084
INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI S.A.	5,31%	75.589
OPEN VALUE FOUNDATION	3,51%	50.000
Total	100%	1.423.591

Dos de los tres miembros del Consejo de Administración tienen participaciones en el capital social de la Sociedad. En concreto, ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDAD ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (ASOCIMI) tiene un 0,53% de participación, mientras que FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS) cuenta con un 3,55%.

2.17. Junta General y Consejo de Administración.

De acuerdo con los Estatutos Sociales del Emisor, el Consejo de Administración será la autoridad encargada de desempeñar las siguientes funciones, y adoptará las decisiones sociales en la forma y en las mayorías que se indican a continuación:

“Artículo 24.- Órgano de Administración

24.1. La Sociedad será administrada y representada, según opción de la Junta General, por uno de los siguientes sistemas:

- Por un Administrador Único, que ejercerá el poder de representación.*
- Por varios Administradores solidarios, con un mínimo de dos (2) y un máximo de cinco (5) miembros. El poder de representación corresponde a cada administrador. - Por dos (2) Administradores mancomunados. El poder de representación corresponde, de forma conjunta, a los dos (2) administradores mancomunados.*
- Por un Consejo de Administración, con un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, y que elegirá entre sus componentes a un Presidente, quien lo será a la vez de la Junta General de Accionistas.*

24.2. En el desempeño de su cargo, el Órgano de Administración deberá tener en cuenta en sus decisiones y actuaciones los efectos de dichas decisiones o actuaciones con respecto a los intereses de: (i) los accionistas, (ii) los empleados de la Sociedad y de sus filiales; (iii) los clientes, proveedores y otras partes directa o indirectamente vinculadas a la Sociedad, como, por ejemplo, la comunidad en donde, directa o indirectamente, opera la Sociedad. Asimismo, deberán velar por la protección del medio ambiente local y global y por los intereses de la Sociedad en el corto y largo plazo.

24.3. El Órgano de Administración podrá conceder los apoderamientos que determine con orden a la administración de la Sociedad y sus bienes, así como la gestión de sus negocios, y ello en favor de las personas que a tal efecto designe con la denominación de gerentes, directores o apoderados, los que ejercerán con el carácter de tales todas aquellas funciones y atribuciones que le sean concedidas en sus respectivos poderes.

24.4. Los administradores ejercerán su cargo por un plazo de seis (6) años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración y no será necesaria la condición de accionista para formar parte del Órgano de Administración. No podrán desempeñar el cargo de administradores de la

compañía las personas que se hallen incursas en alguna de las incompatibilidades previstas en la vigente legislación, especialmente en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital.

24.5. Serán funciones del Órgano de Administración dirigir los negocios sociales, administrar el patrimonio social y representar a la Sociedad.

24.6. Para el desempeño de estas funciones tendrán la representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, con las más amplias facultades de gestión, administración y disposición, para toda clase de actos y contratos comprendidos en el objeto social, siempre que dichas facultades no estén reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General.

24.7. El cargo de administrador no será retribuido.

24.8. La Sociedad podrá contratar su seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos”.

“Artículo 25.- Competencias del Consejo de Administración

Para el caso de que la Sociedad esté administrada por un Consejo de Administración será competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas”.

“Artículo 29. Facultades de representación.

29.1. El poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente.

29.2. El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración.

29.3. El poder de representación de los órganos delegados se regirá por lo dispuesto en el acuerdo de delegación_ A falta de indicación en contrario, se entenderá que el poder de representación se confiere a título individual al Consejero Delegado, en caso de existir, y en el supuesto de que se constituya una Comisión Ejecutiva, a su Presidente”.

“Artículo 31. Desarrollo de las sesiones.

31.1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. 31.2. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente. 31.3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o, en su caso, el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. 31.4. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces”.

2.18. Proveedor de liquidez.

El Emisor no ha contratado a ningún proveedor de liquidez.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya admisión a negociación se solicita, valor nominal de las mismas, clase y derechos.

A la fecha del presente Documento de Emisión, el capital social de Primero H está totalmente suscrito y desembolsado. El importe total del capital social asciende a 1.423.591 Euros, representado por 1.423.591 acciones nominativas de 1 Euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.423.591, ambas incluidas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. Las referidas acciones serán las que se admitan a negociación en Portfolio Stock Exchange, y las que serán dadas de alta en Euroclear France, S.A. como entidad encargada del registro contable de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad según lo indicado al final de la presente sección.

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

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares. Además, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la junta general se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir también por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con

emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.2. Descripción de previsión estatutaria de cambio de control.

El artículo 8 de los Estatutos Sociales actuales de la Sociedad indican que las acciones son libremente transmisibles y que la transmisión de las acciones tendrá lugar por todos los medios admitidos en derecho.

El referido artículo 8 de los Estatutos Sociales actuales de la Sociedad prevé que, en caso de cambio de control, el accionista que quiera adquirir una participación superior al 50% deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida en las mismas condiciones a la totalidad de los restantes accionistas.

El texto íntegro del artículo 8 de los Estatutos Sociales actuales se transcribe íntegramente a continuación:

“Artículo 8.- Transmisión de acciones.

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

8.2. Transmisión en caso de cambio de control. No obstante lo anterior el Accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de Accionistas. Asimismo, el Accionista que reciba, de un Accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los Accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

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

3.3. Pactos de socios.

No existe algún pacto de socios.

3.4. Otras circunstancias relevantes que afecten a las acciones o a su libre transmisibilidad o ejercicio de derechos.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y el cumplimiento de determinadas prestaciones accesorias, las cuales se encuentran detalladas en el artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad:

“Artículo 7. Prestaciones accesorias.

7.1. Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen en estos Estatutos.

7.2. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al Accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

(i) Accionistas titulares de acciones significativas:

(a) Los Accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título, que directa o indirectamente determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de un día hábil (1) día hábil siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

(b) Todo Accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración en el plazo de un (1) días natural desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.

(c) Igualmente, todo Accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

(d) Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como Accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares;

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar al Órgano de Administración: (1) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia

deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(2) Un certificado expedido las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del Accionista indicando que el Accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el Accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación. El Accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.). A estos efectos, la Sociedad comunicará al mercado cualquier acuerdo de distribución de dividendos indicando en cada caso a qué fecha o fechas de referencia se deberá referir la información contenida en la documentación, todo ello con el objeto de cumplir con las obligaciones tributarias vigentes en cada momento.

(f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Órgano de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

(g) En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al Accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 37 de los presentes Estatutos.

(h) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa. 5

(i) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

(ii) Accionistas sujetos a regímenes especiales:

(a) Todo Accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Órgano de Administración.

(b) Igualmente, todo Accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

(c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como Accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

(d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier Accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del Accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés

sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos Accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

(e) La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo Accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

(f) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus Accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

(g) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

(iii) Comunicación de pactos parasociales:

(a) El Accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto parasocial que restrinja la transmisibilidad de las acciones de la Sociedad o afecte a los derechos de voto.

(b) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de un (1) día hábil a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

(c) La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de Portfolio Stock Exchange”.

3.5. Admisión a negociación en Portfolio Stock Exchange. Designación de Euroclear France, S.A. como entidad encargada del registro contable de las acciones

Como se ha indicado al comienzo del presente Documento de Emisión, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2023 ha acordado la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el sistema multilateral de negociación operado por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A. bajo la marca comercial *Portfolio Stock Exchange*.

Como consecuencia de lo anterior, se ha acordado por la mencionada Junta General de Accionistas la designación de Euroclear France, S.A. como entidad encargada del registro contable de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

4. IDENTIFICACIÓN DE FACTORES DE RIESGO.

Además de toda la información expuesta en este Documento de Emisión y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Los principales riesgos que afectan a la Sociedad son los siguientes:

Riesgo vinculado al modelo de negocio

El modelo de negocio de la Sociedad contempla la compra de activos y, en algunas ocasiones también su posterior reforma para alquilarlos a precios de mercado. Antes de adquirir los inmuebles, la Sociedad lleva a cabo un proceso de *due diligence* para anticipar posibles contingencias, entre otras, las asociadas a los plazos de rehabilitación .

El sector inmobiliario es un sector cíclico

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

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

Sector altamente competitivo

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

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

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

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

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del

Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Concentración geográfica de producto y mercado

Los inmuebles que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan actualmente el 100% del total de la cartera de viviendas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presenten esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles

La Sociedad podría tener dificultades para captar nuevos inquilinos y consecuentemente incrementar la tasa de ocupación, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos asociados a la valoración

A la hora de valorar el activo inmobiliario el Emisor ha asumido, entre otras, hipótesis relativas al grado de ocupación de los edificios de viviendas. También se han considerado hipótesis relativas al periodo de comercialización y a la tasa de descuento empleada. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por el Emisor, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, de la propia compañía.