

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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 ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas*

---

**Descripción** La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance a 31 de diciembre de 2022, participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 968.511 euros, que representan el 72% del total activo.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una participación no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Hemos considerado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como los desgloses correspondientes, se encuentran recogidos en las notas 3.1 y 6 de la memoria adjunta.

---

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- ▶ Revisión de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2022, la correspondiente al ejercicio anterior iniciado el 19 de julio de 2021 (fecha de constitución), que, tal y como se identifica en las cuentas anuales adjunta, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2022.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/14642

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

---

Leire Lácar Saldías  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 23566)

23 de junio de 2023

## **Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### BALANCE 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		<b>983.511</b>	<b>3.000</b>
Instrumentos de patrimonio	6	968.511	3.000
Créditos a empresas	5	15.000	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>983.511</b>	<b>3.000</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias		<b>4.397</b>	-
Anticipos de proveedores		4.397	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		<b>4.151</b>	<b>239</b>
Otros créditos con Administraciones Públicas	12	4.151	239
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	<b>362.037</b>	<b>10.831</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>370.585</b>	<b>11.070</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.354.096</b>	<b>14.070</b>
(*) Cifras no auditadas			
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021(*)</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>1.345.467</b>	<b>13.783</b>
Capital escriturado	8	1.373.591	60.000
Capital no exigido	8	-	(45.000)
Reservas	9	(5.641)	(1.217)
Resultado del ejercicio	10	(22.483)	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.345.467</b>	<b>13.783</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	-	<b>156</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		<b>8.629</b>	<b>131</b>
Otros acreedores	5	8.110	-
Otras deudas con administraciones Públicas	12	519	131
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.629</b>	<b>287</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>8.629</b>	<b>287</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.354.096</b>	<b>14.070</b>
(*) Cifras no auditadas			

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresado en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 (*) (**)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Otros gastos de explotación			-
Servicios exteriores	11	(22.483)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(22.483)</b>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(22.483)</b>	-
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(22.483)</b>	-

(\*) Cifras no auditadas

(\*\*) Ver nota 2 d)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022

	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 (*) (**)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(22.483)	-
Gastos por ampliaciones de capital y otros	9	(4.424)	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(4.424)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(26.907)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas

(\*\*) Ver nota 2 d)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

**PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresado en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Capital (Nota 8)	Capital no exigido (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	TOTAL
Saldo a 19 de junio de 2021	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.217)	-	(1.217)
Operaciones con socios o propietarios					
Constitución de la Sociedad	60.000	(45.000)	-	-	15.000
Saldo a 31 de diciembre de 2021 (*)	60.000	(45.000)	(1.217)	-	13.783
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(4.424)	(22.483)	(26.907)
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital	1.313.591	-	-	-	1.313.591
Otras variaciones del patrimonio neto					
Otras variaciones del patrimonio neto	-	45.000	-	-	45.000
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.373.591	-	(5.641)	(22.483)	1.345.467

(\*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

**PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresado en euros)

<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021 (*) (**)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>	<b>(22.294)</b>	<b>(108)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(22.483)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>189</b>	<b>(108)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(8.309)	(239)
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes	8.498	131
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>	<b>(980.511)</b>	<b>(3.000)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(980.511)</b>	<b>(3.000)</b>
- Empresas del Grupo y asociadas	(980.511)	(3.000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>	<b>1.354.011</b>	<b>13.939</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>1.354.167</b>	<b>13.783</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	1.354.167	13.783
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>(156)</b>	<b>156</b>
Devolución y amortización de:	(156)	156
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	(156)	156
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>	<b>351.206</b>	<b>10.831</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10.831	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	362.037	10.831

(\*) Cifras no auditadas

(\*\*) Ver nota 2 d)

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 1. Información general

Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-16728362, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 19 de julio de 2021, número mil seiscientos setenta y ocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 155, asiento 1083, en el tomo 42.339, folio 146, inscripción 1 con hoja M-749.437. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Frómista 11, de Madrid.

La Sociedad se establece como la primera SOCIMI social en España cuya finalidad es mejorar el acceso a la vivienda de colectivos en riesgo de exclusión residencial, en especial a personas de situación de hogar mediante la atracción de inversión privada.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Fundación Red de Apoyo a la Integración Sociolaboral (RAIS) y a la Asociación Española de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ASOCIMI).

A 31 de diciembre de 2022, el capital de la Sociedad pertenece a diferentes accionistas cuyo porcentaje de participación se indica en la Nota 8.

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 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos. Estas actividades se realizan actualmente en España.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma y sus sociedades participadas.

La Sociedad comunicó con fecha 27 de septiembre de 2021 a la Agencia Tributaria Estatal su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMIs.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### Régimen SOCIMI

Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
  - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad no cotiza en BME Growth.
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social 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

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son irreparables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Los Administradores Solidarios consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

## 2. Bases de presentación

### a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas por los Administradores Solidarios el 31 de marzo de 2023 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- i. El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- iii. Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- iv. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- v. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- vi. Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

#### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Si bien las presentes cuentas anuales cumplen los criterios para ser formuladas como abreviadas, las mismas han sido formuladas como cuentas anuales completas ya que se espera que las acciones de la Sociedad se incorporen al BME Growth en el próximo ejercicio en cumplimiento de los requisitos de la ley SOCIMI.

Estas cuentas anuales formuladas por los Administradores Solidarios se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que sean aprobadas sin ninguna modificación.

#### c) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

#### d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas (Notas 3.1 y 6)
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 12)

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por los Administradores Solidarios con la mejor información disponible al cierre del 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, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva.

#### d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, 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 de 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable establece que no es necesario.

Dado que la Sociedad se constituyó el 19 de julio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo del ejercicio anterior corresponden al ejercicio desde el 19 de

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

julio de 2021 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2021. Este hecho debe de ser tenido en cuenta a efectos de comparabilidad de la información.

#### e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

### 3. Normas de Registro y Valoración

#### 3.1 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

##### Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del 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.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 en 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 (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda 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.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

##### *Instrumentos de deuda a coste amortizado*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Activos financieros a coste*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es 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 calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa 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 empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene 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.

#### **3.2 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **3.3 Pasivos financieros**

##### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en la categoría enumerada a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

##### Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas 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 deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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 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.

#### Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger 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.

### 3.4 Impuestos corrientes y diferidos

#### Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del

## **PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

#### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 27 de septiembre de 2021, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dicho dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Siguiendo la publicación a finales del ejercicio 2009 de la consulta 2 incluida en el BOICAC nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del Importe Neto de la Cifra de Negocios", tanto los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses – devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, constituyen, de acuerdo con lo indicado, el "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, se ha tenido en cuenta, según lo expuesto en dicha consulta, que se han creado las partidas dentro del margen de explotación, con las subdivisiones necesarias para recoger las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a su actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su baja del balance o valoración a valor razonable.

#### a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro de valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontado los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultado generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de la cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de Holding, es decir, la tenencia de participaciones en presas del grupo, multigrupo y asociadas.

### 3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

### 3.7 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### 3.8 Transacciones en partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

### 3.9 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los Accionistas de la Sociedad.

#### 3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones 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. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

#### 3.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### 4. Gestión del riesgo financiero

#### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en los Administradores Solidarios de la Sociedad.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### a) Riesgo 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) Riesgo 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 Administradores sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

#### c) Riesgo 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) Riesgo mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de su participada, es el riesgo de mercado por el potencial retraso en la comercialización de sus activos. Este riesgo retrasaría los ingresos de la sociedad participada.

## 5. Análisis de instrumentos financieros

### 5.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente:

	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2022	2021 (*)	2022	2021(*)
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	15.000	-	15.000	-
<b>Total</b>	<b>15.000</b>	<b>-</b>	<b>15.000</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas

	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Débitos y otros		Total	
	2022	2021 (*)	2022	2021 (*)
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>				
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	156	-	156
- Otros Acreedores	8.110	-	8.110	-
<b>Total</b>	<b>8.110</b>	<b>156</b>	<b>8.110</b>	<b>156</b>

(\*) Cifras no auditadas

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

### 5.2. Análisis por vencimiento

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022

	Activos financieros a coste amortizado					Total
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (Nota 15)	-	15.000	-	-	-	15.000
	-	15.000	-	-	-	15.000

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A 31 de diciembre de 2022

	Pasivos financieros a coste amortizado					Total
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.110	-	-	-	-	8.110
	<b>8.110</b>	-	-	-	-	<b>8.110</b>

A 31 de diciembre de 2021 (\*)

	Pasivos financieros a coste amortizado					Total
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	156	-	-	-	-	156
	<b>156</b>	-	-	-	-	<b>156</b>

(\*) Cifras no auditadas

#### 5.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014 y la Ley 18/2022, es el siguiente:

	2022	2021 (*)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15	-
Ratio de operaciones pagadas	15	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	-
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	22.038	-
Total pagos pendientes	-	-
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	22.038	-
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100%	-
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	32	-
Porcentaje sobre el total de facturas	100%	-

(\*) Cifras no auditadas

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 6. Inversiones en el Patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los activos financieros recogidos bajo este epígrafe se valoran a coste. Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

2022	01.01.2022	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2022
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Primero H Activos, S.L.U.	3.000	965.511	-	-	968.511
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>965.111</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>968.511</b>

2021 (*)	19.07.2021	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2021
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Primero H Activos, S.L.U.	-	3.000	-	-	3.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.000</b>

(\*) Cifras no auditadas

Con fecha 19 de julio de 2021, se constituye la sociedad Primero H Activos, S.L.U. con un capital social de 3.000 euros, dividido en 3.000 mil participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 29 de septiembre de 2021.

Con fecha 19 de julio de 2021, la Sociedad compró una participación social a la Asociación Española de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en El Mercado Inmobiliario (ASOCIMI) por importe de 1 euro. Quedando inscrita en el registro Mercantil la transacción con la misma fecha.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el hasta entonces Socio Único de la Sociedad decidió realizar una ampliación de capital por importe de 965.511 euros mediante aportaciones dinerarias suscrita por diferentes socios. Se emitieron 965.511 participaciones con valor nominal de un euro cada una de ellas. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 5 de abril de 2022.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. firma contratos de compraventa de participaciones sociales con el resto de los socios de la Sociedad, convirtiéndose así en el Socio Único. El importe total de la compraventa fue de 965.511 euros, correspondiendo a 965.511 participaciones con valor nominal de un euro cada una de ellas. Dichas compraventas fueron elevadas a público con fecha 29 de noviembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no ha registrado deterioro de la participación sobre la Sociedad Primero H Activos, S.L.U.

#### a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 31 de diciembre de 2022 de las participaciones, son como sigue:

2022	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Primero H Activos, S.L.U.	968.511	-	(3.171)	-	(51.163)	968.511	-
						<b>968.511</b>	<b>-</b>

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

2021	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Primero H Activos, S.L.U.	3.000	-	(1.020)	-	-	3.000	-
						<b>3.000</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro, y en su caso, se calcula tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente.

A 31 de diciembre 2022 y 2021 la Sociedad ha no tiene registrado deterioro sobre la participación que ostenta la Sociedad sobre Primero H Activos, S.L.U.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

El detalle de la participada y su porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

2022	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
	Primero H Activos, S.L.U	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	100%	-	100%	-

2021 (*)	Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
					Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
	Primero H Activos, S.L.U	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	100%	-	100%	-

(\*) Cifras no auditadas

La sociedad participada no cotiza en Bolsa.

En el ejercicio 2022, la sociedad participada ha realizado compras de activos inmobiliarios.

#### 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

	Euros	
	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021 (*)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	362.037	10.831
<b>Total</b>	<b>362.037</b>	<b>10.831</b>

(\*) Cifras no auditadas

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

La Sociedad no tiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes restringidos ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

#### 8. Capital social

##### a) Capital

La Sociedad fue constituida el 19 de julio de 2021 mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de valor nominal de 1 euro cada una. A fecha de constitución, estaba desembolsado el 25% del Capital Social, esto es 15.000 euros, por sus accionistas Asociación Española De Sociedades Anónimas Cotizadas De Inversión en El Mercado Inmobiliario (ASOCIMI) y Fundación Red De Apoyo a la Integración Sociolaboral (RAIS) al 50% cada una, respectivamente, quedando por tanto pendiente de desembolso 45.000 euros a 31 de diciembre de 2021.

Con fecha 23 de mayo de 2022, se declara totalmente desembolsado el capital social de la Sociedad, como consecuencia del desembolso del dividendo pasivo correspondiente al 75% del valor nominal de las mismas, que ascendía a la cantidad de 45.000 euros. En esa misma fecha, se acuerda la ampliación de capital social por importe de 305.000 euros mediante aportaciones dinerarias que fue suscrita por diferentes accionistas. Se emitieron 305.000 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 23 de mayo de 2022.

Con fecha 22 de diciembre de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda la ampliación de capital social por importe de 965.511 euros mediante la compensación de créditos. Para ello, se emitieron 965.511 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. En esa misma fecha, se acuerda la ampliación de capital social por importe de 43.080 euros mediante aportación dineraria suscrita por un único accionista. Se emitieron 43.080 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil el 29 de diciembre de 2022.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 (*)
Capital escriturado	1.373.591	60.000
<b>Total</b>	<b>1.373.591</b>	<b>60.000</b>

(\*) Cifras no auditadas

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 las personas jurídicas / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	31.12.2022
			Total %
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	21,84%	-	21,84%
KALE QUINOA, S.L.	18,20%	-	18,20%
INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.	11,91%	-	11,91%
INBEST PRIME IV INMUEBLES SOCIMI, S.A.	11,91%	-	11,91%
INBEST PRIME II INMUEBLES SOCIMI, S.A.	5,96%	-	5,96%
INBEST PRIME III INMUEBLES SOCIMI, S.A.	5,96%	-	5,96%
INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.	5,50%	-	5,50%
Otros	18,72%	-	18,72%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	31.12.2021 (*)
			Total %
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO	50%	-	50%
FUNDACIÓN RED DE APOYO A LA INTEGRACIÓN SOCIOLABORAL (RAIS).	50%	-	50%
<b>Total</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

(\*) Cifras no auditadas

#### 9. Reservas

	Euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 (*)
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	(5.641)	(1.217)
	<b>(5.641)</b>	<b>(1.217)</b>

(\*) Cifras no auditadas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene registrados bajo el epígrafe de Reservas voluntarias principalmente los gastos relacionados con las ampliaciones de capital llevadas a cabo en los ejercicios 2022, y los gastos relativos a la protocolización de documentos registrales (Nota 8).

#### Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se ha dotado ninguna reserva legal.

#### 10. Resultado del ejercicio

	Euros	
	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021 (*)
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(22.483)	-
	<b>(22.483)</b>	<b>-</b>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(22.483)	-
	<b>(22.483)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas

#### Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

#### 11. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	2022	2021(*)
- Servicios exteriores	(22.483)	-
<b>Total</b>	<b>(22.483)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas

#### 12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

2022	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(22.483)	(22.483)	-	-	-	(22.483)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(4.424)	(4.424)	(4.424)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>		(22.483)	(22.483)	-	(4.424)	(4.424)	(26.907)
Cuota íntegra 0%							-
<b>Total a pagar</b>							-

2021 (*)	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	(1.217)	(1.217)	(1.217)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>		-	-	-	(1.217)	(1.217)	(1.217)
Cuota íntegra 0%							-
<b>Total a pagar</b>							-

(\*) Cifras no auditadas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En la fecha de cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Compañía no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio 2022 ni en 2021.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

#### Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021 (*)
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	4.151	239
	<b>4.151</b>	<b>239</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	519	131
	<b>519</b>	<b>131</b>

(\*) Cifras no auditadas

### 13. Contingencias

#### Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

### 14. Administradores Solidarios y Alta dirección

#### Retribución a los Administradores Solidarios

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para los Administradores Solidarios.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

#### Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, al igual que durante el ejercicio 2021, no se han concedido anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración.

#### Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la sociedad gestora.

#### Participación, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el período los administradores que han ocupado cargos de Consejero han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

#### **15. Otras operaciones con partes vinculadas**

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

##### a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 han existido transacciones con partes vinculadas.

##### b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos a cobrar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 están analizados a continuación:

	Euros	
	2022	2021 (*)
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>		
Primero H Activos, S.L.U.	15.000	-
<b>Total Créditos a empresas del Grupo y asociada a largo plazo</b>	<b>15.000</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 al 31 de diciembre de 2022 es de 0 euros.

Los saldos a pagar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 están analizados a continuación:

	Euros	
	2022	2021 (*)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:		
	-	156
<b>Total Deudas a empresas del Grupo y asociada a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>156</b>

(\*) Cifras no auditadas

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

#### 16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

La Sociedad no ha generado reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no tiene registradas reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal SOCIMI.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La Sociedad no ha distribuido dividendos.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento	Fecha adquisición
----------	-----------------------	-----------------------	-------------------

## PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

		Régimen SOCIMI	
Primero H Activos, S.L.U.	2021	2021	19 de julio de 2021

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

La Sociedad computa dentro del 80% de activos aptos las siguientes participaciones:

Sociedad participada	Valor Participación (Euros)	Fecha de adquisición
Primero H Activos, S.L.U.	968.511	19 de julio de 2021
<b>TOTAL</b>	<b>968.511</b>	

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

La Sociedad no tiene reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial SOCIMI.

#### 17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

#### 18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios de Ernst & Young, S.L. devengados en el ejercicio 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 9.600 euros (0 euros en 2021).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por la red de Ernst & Young, S.L. por otros servicios de verificación ascendieron a 3.200 euros (0 euros en 2021).

#### 19. Hechos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación.

## **PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

#### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las cuentas anuales de Primero H inversión Social SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros destacables.

#### **Situación de la Sociedad**

Tras la adscripción al Régimen SOCIMI en 2021, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria.

Asimismo, la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. El Administrador Único considera que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto Social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

#### **Evolución del negocio**

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 22.483 euros.

El resultado de explotación presenta un resultado negativo de 22.483 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 0 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado negativo de 22.483 euros.

#### **Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas e Inversiones Financieras a Largo Plazo**

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia del 100% del capital social de la sociedad participada Primero H Activos, S.L.U. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el balance de la Sociedad en la partida "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 948.174 euros.

Al cierre del ejercicio Primero H Activos, S.L.U. presenta un Importe Neto de la Cifra de Negocios de 6.900 euros, procedente de las rentas que pagan los inquilinos de las inversiones inmobiliarias.

#### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal:**

##### **Medio Ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo.

##### **Personal**

## **PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con ningún empleado.

#### **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2022, ha obtenido liquidez principalmente por las ampliaciones de capital llevadas a cabo por los accionistas.

La exposición al riesgo de tipo de interés de la Sociedad es inexistente debido a que la misma no cuenta con ningún instrumento financiero que devengue tipo de interés variable o fijo. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados (Nota 4).

#### **Perspectivas para 2023**

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la Sociedad en la que la Sociedad participe en el ejercicio 2023.

#### **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Ver información sobre el periodo medio de pago a proveedores en la Nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022.

#### **Instrumentos financieros**

Ver la política y la exposición de la Sociedad al riesgo financiero en la Nota 4 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022.

#### **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no cuenta con acciones propias.

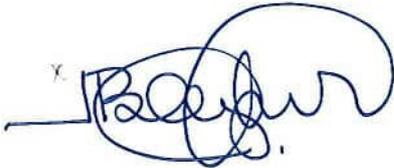
#### **Acontecimientos significativos posteriores al cierre**

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE PRIMERO H INVERSIÓN SOCIAL SOCIMI, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El Administrador Solidarios de Primero H Inversión Social SOCIMI, S.A. con fecha 31 de marzo de 2023, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, ha formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estados de flujos efectivos y la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, tal y como se establece en los documentos que se adjuntan y preceden al presente documento.

**Firmante:**



D. Javier Basagoiti Miranda

En representación de Asociación Española de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ASOCIMI)

Administrador Solidario

**Firmante:**

50447307G JOSE  
MANUEL CABALLOL  
(R: G83207712)

Firmado digitalmente por  
50447307G JOSE MANUEL  
CABALLOL (R: G83207712)  
Fecha: 2023.06.20 10:45:33 +02'00'

D. José Manuel Caballol Bartolomé

En representación de Fundación Red de Apoyo a la Integración Sociolaboral (RAIS)

Administrador Solidario