



Madrid, 28 de septiembre de 2022

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta la presentación de resultados que utilizará Enrique Isidro Rincón, Vicepresidente Ejecutivo de Almagro Capital SOCIMI, S.A. en encuentros con la comunidad inversora durante los próximos días.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Don Juan Romaní Sancho

Secretario no consejero

1S2022 RESULTADOS

1. Inversa Prime. Contexto de mercado
 2. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023
 3. Principales hitos 1S2022
 4. Cartera defensiva: foco prime y riesgos controlados
 5. Contexto de mercado I
 6. Contexto de mercado II
 7. Cartera defensiva
 8. Magnitudes financieras
 9. Inversión
 10. Deuda
 11. Valoración de los activos I
 12. Valoración de los activos II
 13. Descripción e la cartera a 30 de junio de 2022
 14. Sociedad comprometida con criterios ESG
 15. Liquidez
 16. Conclusión y Outlook
- Anexo I. Balance consolidado a 30 de junio de 2022
- Anexo II. Cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2022

Vivienda Inversa

Inversa Prime es la primera compañía que ofrece el modelo de “vivienda inversa” en España.

La “**vivienda inversa**” es una solución disruptiva que permite monetizar el ahorro en vivienda de las personas mayores mediante la venta de la propiedad y la firma de un contrato de alquiler vitalicio.

Perspectivas de mercado



+ 9Mn mayores de 65 años



+90% tiene vivienda en propiedad



+70% sólo ingresa la pensión del Estado



+65% de los jubilados vive con ingresos <1.300€/mes



El 85% de sus ahorros está en la vivienda

2. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

€97,4M Total Inversión €24,6M 1S022 (+44,4% s/1S21)	6,0% TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)	Expansión Península Ibérica	29,2% LTC (50% Target Plan Estratégico)
--	---	--	---

Gestión activa de la cartera de inmuebles

99,5% Ocupación (1) (+95% Target Plan Estratégico)	Rotación del primer piso 18,3% TIR	15 pisos liberados ya alquilados	Innovación Modelo de gestión de activos escalable
--	---	---	--

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

NAV 1,56€/acc jun-22 +10,6% vs. Jun-21 (NAV "libre" 1,75€/acc)	> 900 Accionistas (+500 accionistas objetivo 2021)	Negociación en continuo en BME Growth Nº1 Socimi por liquidez y volumen negociados en BME Growth	ESG Reforzar el posicionamiento como inversión responsable
---	--	--	--

Notas: (1) Ratio de ocupación operativo objetivo, calculado sobre el total de activos disponibles, sin tener en cuenta los activos en reforma / venta.

3. Principales hitos 1S2022

El valor de la cartera sigue creciendo gracias al esfuerzo inversor del semestre y a la calidad de los activos

- GAV €138,3Mn (+106% s/1S21) y GAV “libre” €153,2Mn (+101% s/1S21)
- NAV 1,56€/acc (+10,6% s/1S21) y NAV “libre” 1,75€/acc (+8,0% s/1S21)

Solido balance y situación financiera

- Cifra de negocio €1,0Mn; un incremento del 89,1% respecto a 1S2021
- Incremento neto del valor de los activos €8,8Mn en 1S2021
- Deuda bruta €28,4Mn y LTC 29,2%
- Deuda neta €17,4Mn

Inversión como palanca de crecimiento

- €24,6Mn invertidos durante 1S2022 en nuevos activos y adicionalmente €3,8Mn pendientes de formalizar
- Se ha cerrado el semestre con la incorporación neta de 54 viviendas hasta alcanzar las 226

Potencial de crecimiento a futuro

- Pipeline superior a los 200 millones de euros
- Con el paso del tiempo el NAV se ajusta al NAV “libre”
- El proceso de rotación de activos ya se ha puesto en marcha

Trabajando por la liquidez

- Socimi con mayor liquidez en BME Growth

Comprometidos con los principios ESG

4. Cartera defensiva: foco prime y riesgos controlados

Posicionamiento ante la incertidumbre económica con una cartera defensiva, con estrategia de producto definida y sólidos fundamentos financieros

Ubicación de los activos

- 98% invertido zonas prime de Madrid y Barcelona
- Madrid y Barcelona aglutinan aproximadamente el 25% de las transacciones inmobiliarias⁽¹⁾ nacionales

Tipología de activos

- 85% de los activos clasificados como A+ y A
- Ubicación, liquidez y rentabilidad son los principales condicionantes de la inversión

Precios de compra

- El descuento medio en el precio respecto a la tasación en el momento de compra se sitúa en el 29,1% para el total de la cartera.

Riesgos de impago y de desocupación completamente controlados y prácticamente inexistentes

Características de inmuebles prime

- Ciclos más cortos en duración y más rápidos en recuperación
- Ciclos menos pronunciados en variación de precios
- Liquidez estable

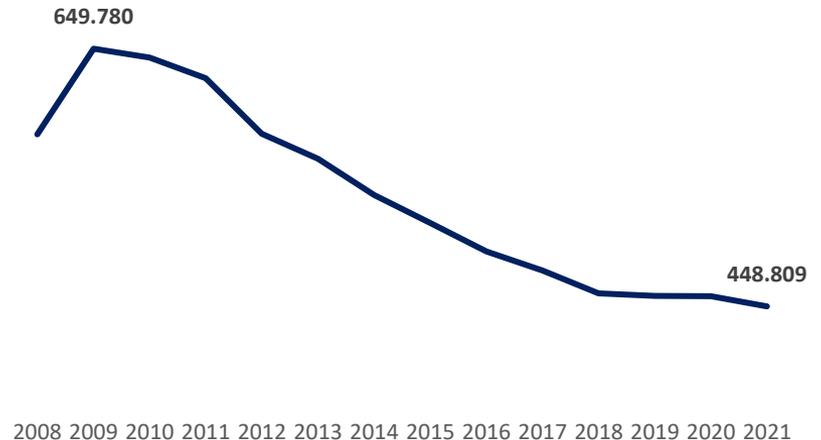
Notas: (1) Dato publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

5. Contexto de mercado I

El sector inmobiliario se comporta como “activo refugio” en periodos de alta inflación

- El stock de vivienda en venta continúa cayendo (-30,9% desde 2009) y limita la oferta de producto
- Bajo apalancamiento en familias y en el sector inmobiliario. El esfuerzo teórico sigue lejos de los máximos alcanzados en 2008
- El precio de la vivienda sigue siendo atractivo
- El precio de los alquileres sube

Stock de vivienda nueva en venta



2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

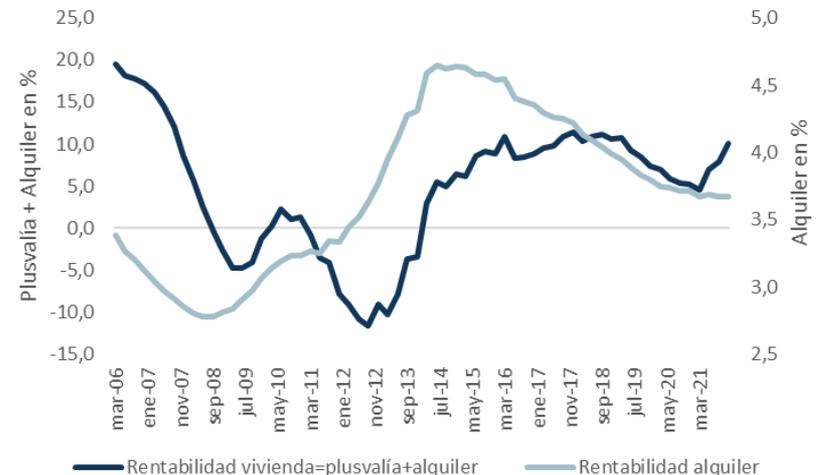
Esfuerzo teórico en la compra de la vivienda⁽¹⁾



— Esfuerzo teórico sin deducciones

Fuente: Eurostat

Rentabilidad de la vivienda



— Rentabilidad vivienda=plusvalía+alquiler

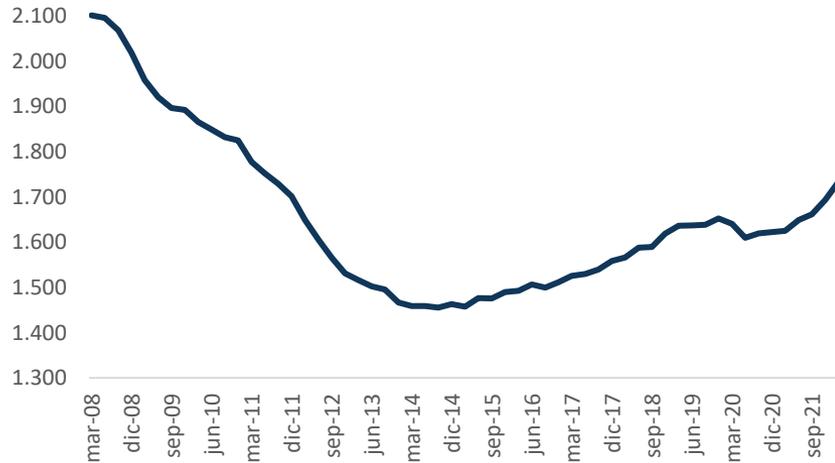
— Rentabilidad alquiler

Fuente: BdE

Notas: (1) Esfuerzo teórico (%) = cuota hipotecaria / ingresos brutos por hogar

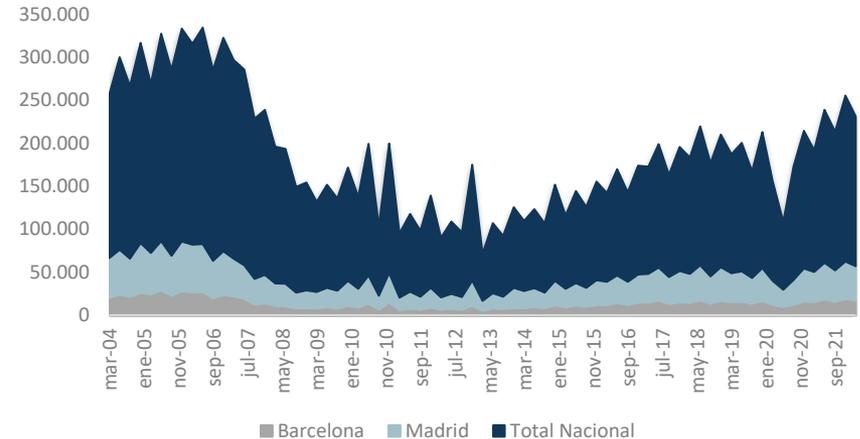
6. Contexto de mercado II

Precio medio de la vivienda (€/m²)



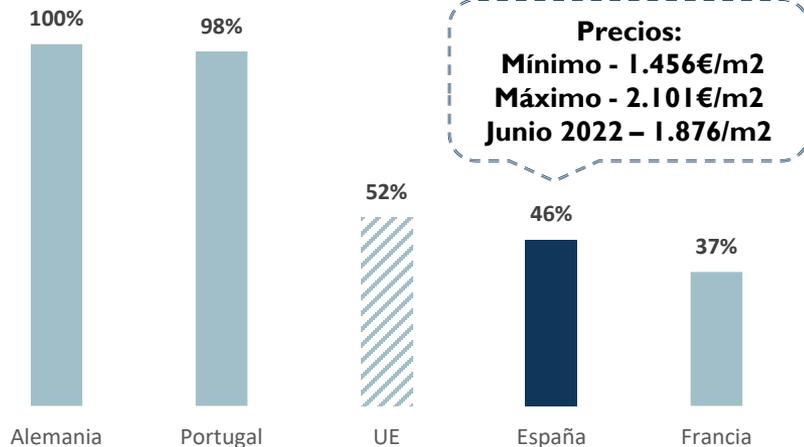
Fuente: BdE, M^o de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, idealista.com

Transacciones



Fuente: M^o de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Incremento del precio de la vivienda desde mínimos



Fuente: Eurostat

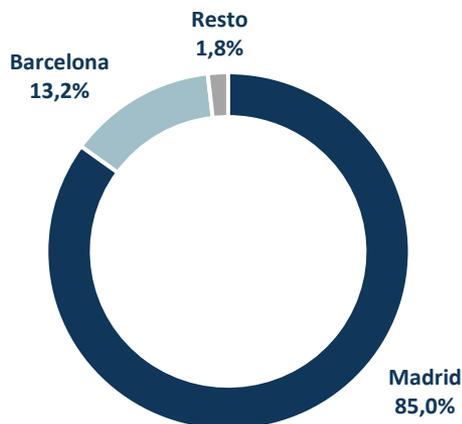
Periodo de recuperación de precios en la vivienda

	España	Madrid	Barcelona
Caída	-30,7%	-23,2%	-25,2%
Desde máximos a mínimos (años)	6,5	6,0	5,8
Desde mínimos a máximo precrisis (años)	--	4,0	3,5

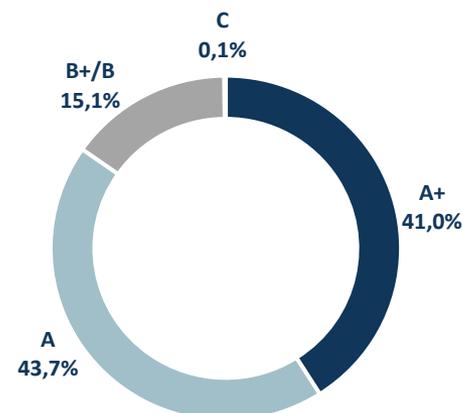
Fuente: BdE, M^o de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, idealista.com

7. Cartera defensiva

Ubicación de la cartera por volumen invertido



Tipología de activos

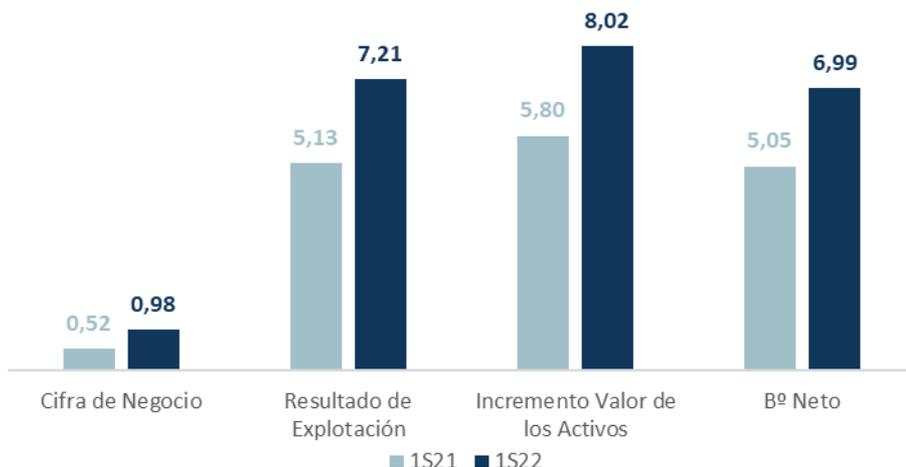


- Madrid y Barcelona acaparan más del 98% de la inversión realizada
- c. 85% de los activos calificados como A+ y A atendiendo a su rentabilidad, liquidez y ubicación
- La cartera se ha comprado con un descuento medio del 29,1% sobre el valor de tasación de los activos
- Riesgo de impago nulo, garantía de rentas futuras cubiertas por la estructura mercantil de la operación
- Ratio de ocupación 99,5%⁽¹⁾, 24 activos se han liberado y el tiempo medio transcurrido desde la finalización de acondicionamiento hasta la rentabilización no supera los 2 meses

Notas: (1) Ratio de ocupación calculado como activos ocupados / activos disponibles

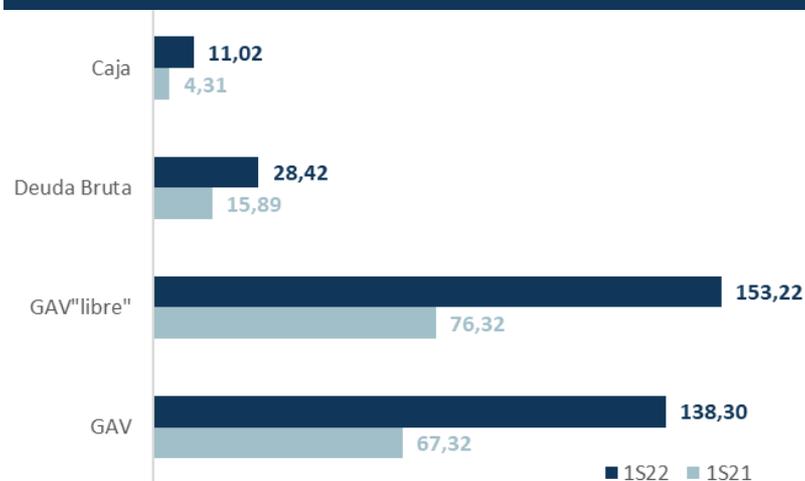
8. Magnitudes financieras

Principales magnitudes PyG (en €Mn)



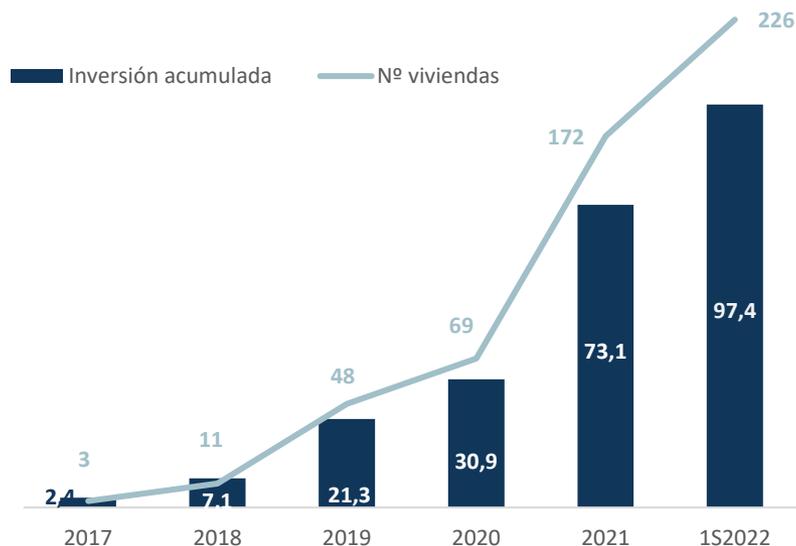
- La Cifra de Negocio creció un 89,1% por la incorporación neta de 54 nuevos activos desde junio de 2021
- Generación de valor en el Balance.
 - Se mantiene un fuerte ritmo inversor
 - Los activos en cartera se han comprado con un descuento medio del 29,1%
 - El paso del tiempo acerca la valoración del activo al valor “libre”
- Sólido Balance
 - Estructura financiera equilibrada
 - LTC 29,2%
 - Tipo medio de la deuda es del 1,8% fijo
 - Vencimiento medio 8,9 años
 - Potencial de crecimiento por:
 - Capex en activos vacíos
 - Bajo apalancamiento y liquidez para acometer nuevas inversiones
 - Coyuntura del mercado

Principales magnitudes de Balance (en €Mn)

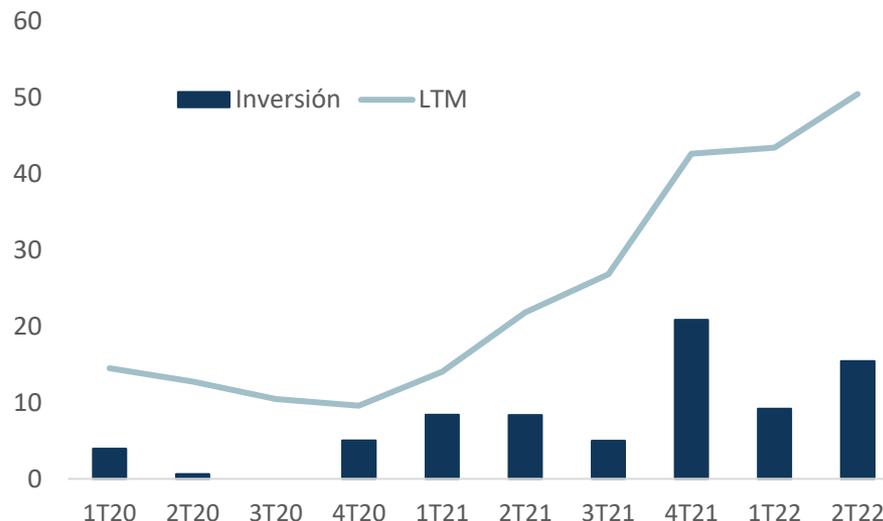


Notas: GAV “libre” asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en mercado; LTC calculado como Deuda Bruta / Valor de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval)

Inversión acumulada (€Mn y unidades)



Ritmo inversor últimos 12 meses (€ Mn)

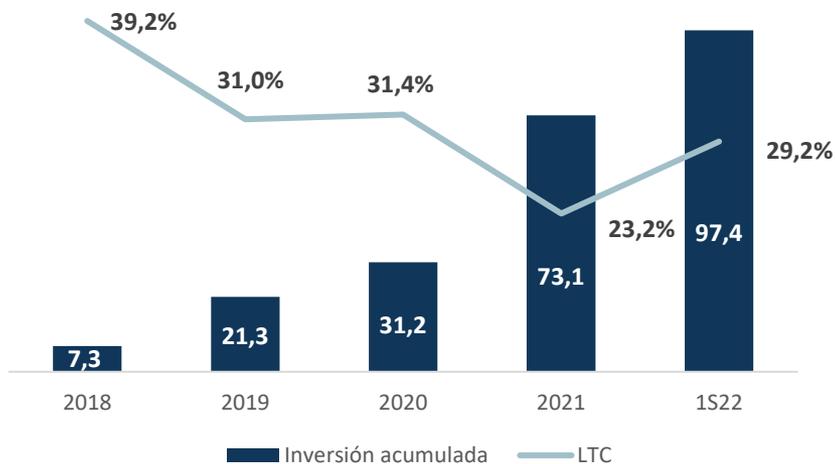


Se mantiene el fuerte ritmo inversor.

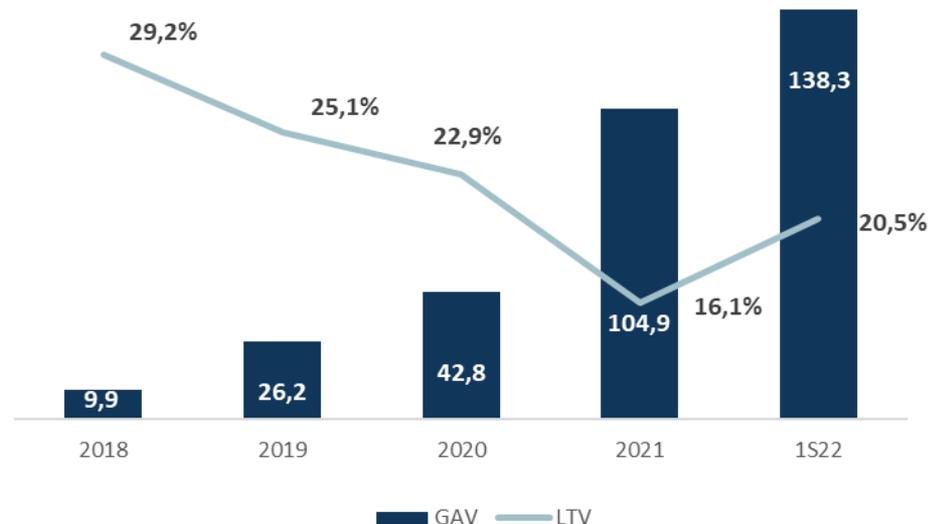
- Inversión acumulada +128% TACC 2017-1S2022
- Inversión €24,6Mn en 1S22, un 44,4% más que en el mismo periodo del año anterior. Inversión pendiente de formalizar por importe de €3,8Mn
- En los últimos 12 meses la inversión ha superado en 1,2 veces la realizada durante 2021.
- La cartera de activos en análisis se mantiene en niveles superiores a los 200 millones de euros.

10. Deuda

Inversión (€Mn) y LTC ⁽¹⁾ (%)



Valor de mercado (€Mn) ⁽²⁾ y LTV ⁽³⁾ (%)



Deuda (€Mn)

Deuda bancaria a largo plazo	20,43
Deuda bancaria a corto plazo	3,11
Otras deudas	4,88
Deuda Bruta Total⁽⁴⁾	28,42
Caja	11,02
Deuda (+)/Caja(-) Neta	-17,40

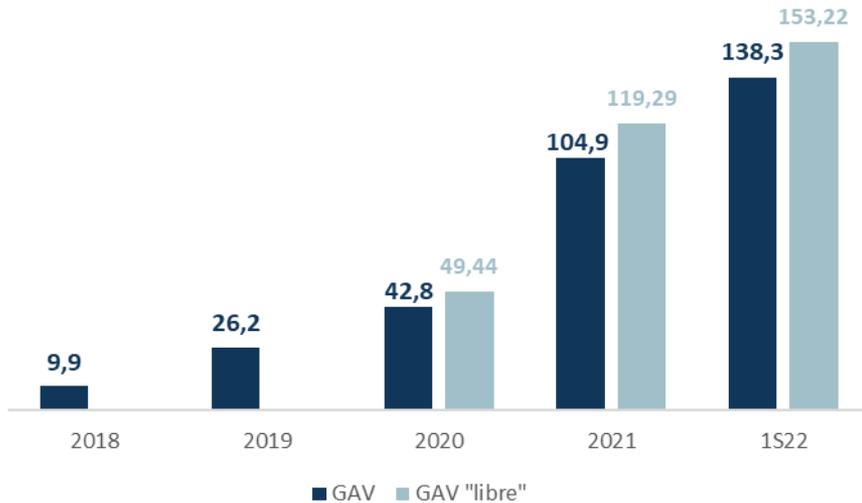
Deuda bancaria €23,5Mn

- 95% a tipo fijo
- Tipo de interés medio 1,8%
- Vencimiento medio de la deuda 8,9 años

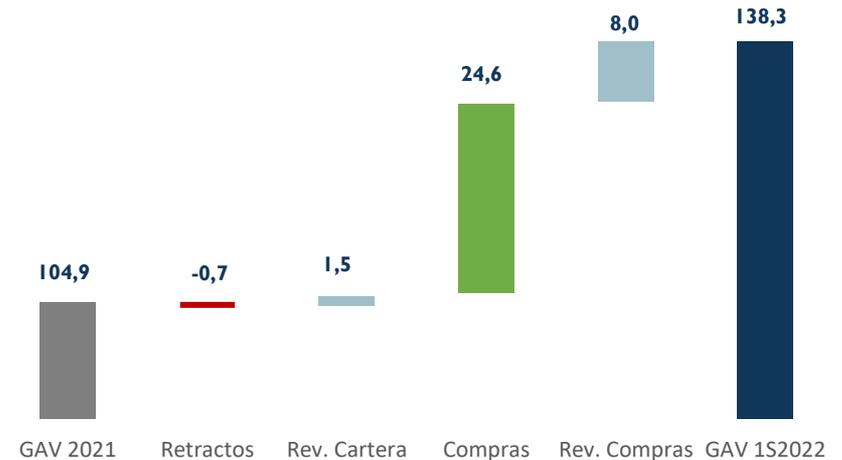
Notas: (1) LTC calculado como Deuda Bruta / Inversión o precio de adquisición (2) GAV activos; (3) LTV calculado como Deuda Bruta / Valoración de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval); (4) Deuda Bruta incluye deuda bancaria y proveedores de inmovilizado

11. Valoración de los activos I

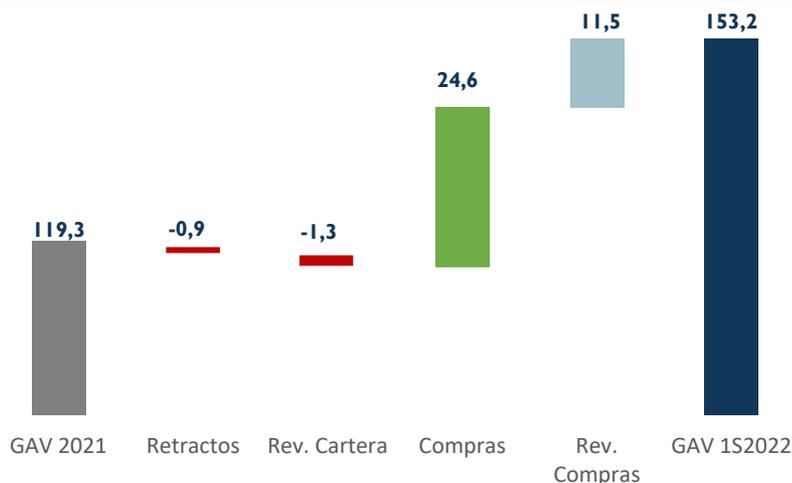
Evolución del GAV (€Mn)



Crecimiento GAV 1S22



Crecimiento GAV "libre" 1S22

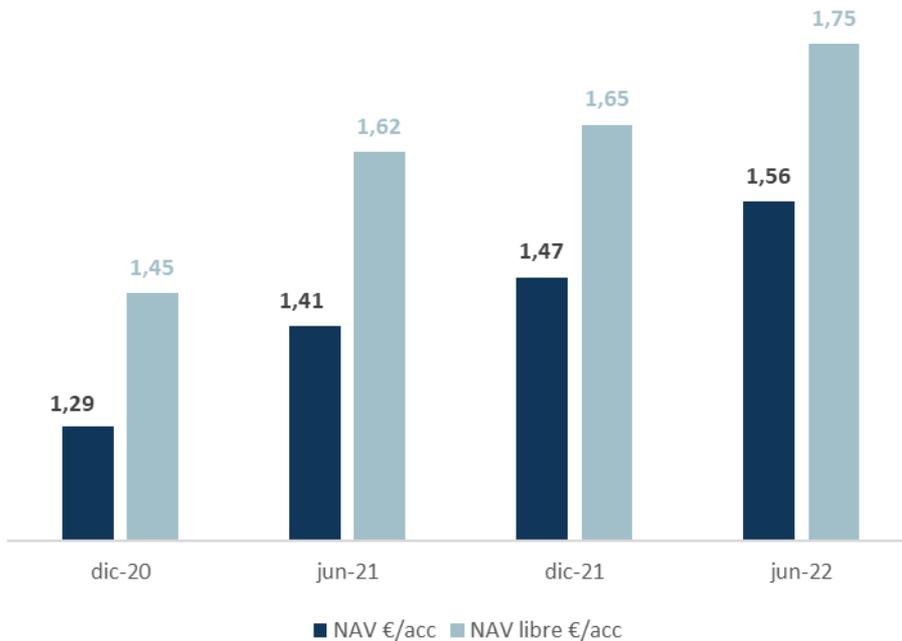


138,3 millones de euros de GAV valorando los activos con los contratos de alquiler actualmente vigentes.

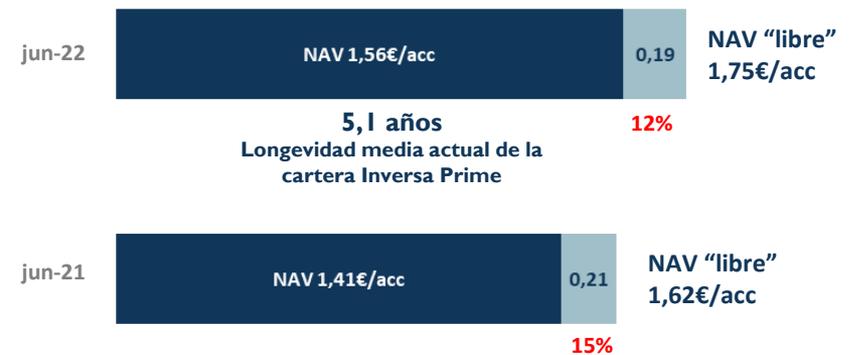
153,2 millones de euros de GAV "libre" que asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en el mercado.

14,9 millones de euros de generación de valor pendientes de aflorar: El paso del tiempo igualará el GAV son el GAV "libre".

Evolución del NAV



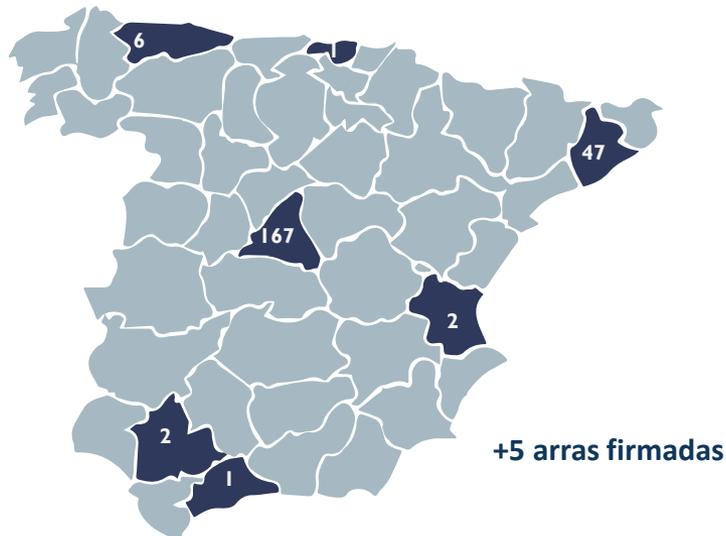
Generación de valor con el paso del tiempo



El paso del tiempo igualará el NAV con el NAV “libre”

13. Descripción de la cartera a 30 de junio 2022

Distribución geográfica a 30 de junio de 2022 ⁽¹⁾



	1S22	1S21	2021
Activos ⁽¹⁾	226	109	172
Edad media (años)	85,8	83,8	84,9
Total m ²	32.920	15.649	24.624
Precio adquisición €/m ²	2.959	3.066	3.000
Descuento ⁽²⁾	29,1%	29,6%	30,80%

Activos liberados (nº viviendas)



Motivo de liberación (nº viviendas)



Notas: (1) Activos en propiedad sin tener en cuenta arras (2) Descuento medio sobre valor de tasación en el momento de la compra

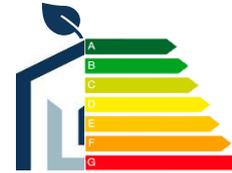
14. Sociedad comprometida con criterios ESG

Inversa Prime nace en 2017 para ofrecer solución a una necesidad social de las personas mayores de monetizar el ahorro acumulado a lo largo de los años sin cambiar su residencia y vida actual



Ambiental

Mejora energética en la reformas



Inmuebles reformados	19
Consumo energético	▼ 28,7%
Emissiones de CO ₂	▼ 31,9%



Social

Transparencia informativa, se cuenta con la familia del vendedor
 Monetización del ahorro de las personas mayores
 Colaboración con fundaciones y ONGs



Fundación Edad&Vida



Madrid Futuro



Principles for Responsible Investment



Sólido Gobierno Corporativo

Cumplimos con los principales estándares de gobernanza en la compañía y en la relación con todos los stakeholders

Confianza institucional



MUTUALIDAD ABOGACÍA



Madrid Futuro



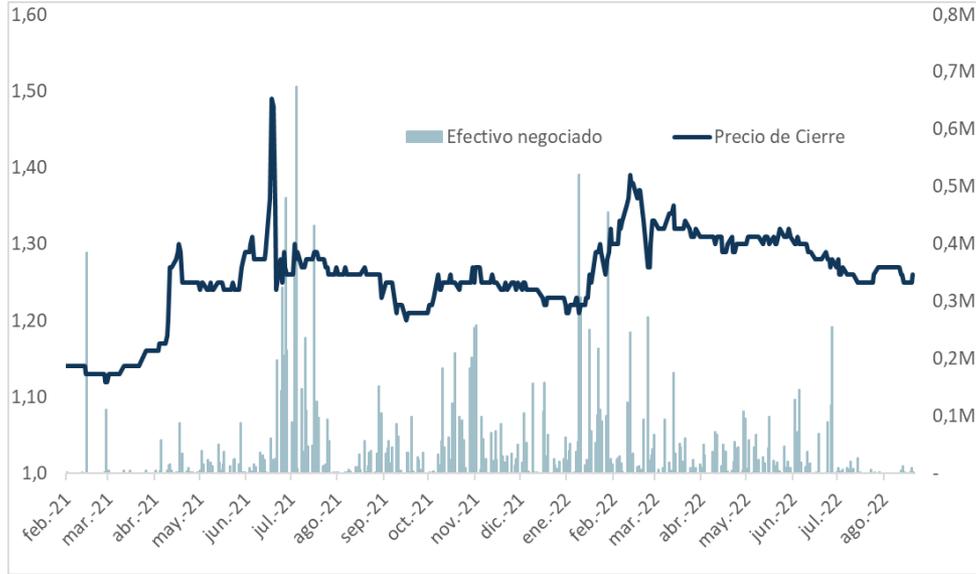
Fundación Edad&Vida



Signatory of:



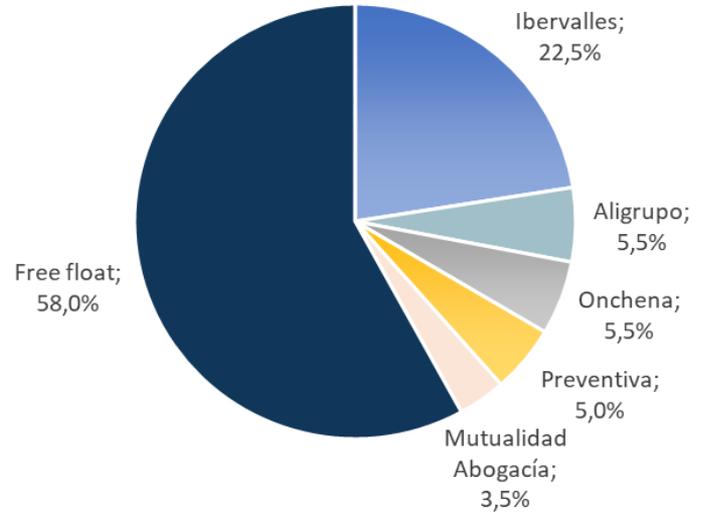
15. Liquidez



RECOMENDACIONES DE ANALISTAS

	Precio Objetivo	Recomendación
GVC Gaesco	1,61€/acc	Comprar
Renta 4	1,52€/acc	Sobreponderar
Caixabank	Rango 1,20€/acc a 2,50€/acc	

ACCIONISTAS a septiembre 2022



Socimi con mayor liquidez del BME Growth en 1S2022:

- Ratio de liquidez 95%
- 4,9 millones de acciones negociadas 1S22 vs. 1,3 millones de acciones en 1S21
- 6,4 millones de euros negociados vs. 1,6 millones de euros en 1T21
- Las acciones cotizan con un descuento del 24% sobre el NAV y del 33% sobre el NAV "libre"

- **Fuerte ritmo inversor (€24,6Mn compras + €3,8Mn pendientes de formalizar) con reflejo en el crecimiento de:**
 - **Cifra de Negocio (+89,1%); y**
 - **NAV 1,56€/acc (+10,6%), superando el compromiso fijado en el Plan Estratégico 2021-2023 de alcanzar el 9% anual**
- **Se mantiene la senda de crecimiento:**
 - **226 viviendas en cartera más 5 arras firmadas a cierre del primer semestre con una inversión neta total de €97,4Mn**
 - **Cartera bajo análisis que supera los €200Mn**
 - **Expansión a otras ciudades (15% de las viviendas fuera de Madrid)**
- **Se confirma el compromiso de la compañía con la liquidez:**
 - **Más de 900 accionistas tras la ampliación de capital**
 - **Negociación en continuo en BME Growth**
 - **Socimi con mayor liquidez en el BME con un ratio de liquidez del 95%**

Anexo I. Balance consolidado a 30 de junio 2022

ACTIVO	30-jun.-22 (*)	31-dic.-21	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30-jun.-22 (*)	31-dic.-21
Activo No Corriente	139.114.270	105.552.392	Patrimonio Neto	121.264.507	114.802.771
Inmovilizado intangible	42.677	41.312	Capital social	78.352.654	78.352.654
Aplicaciones Informáticas	42.677	41.312	Prima de emisión	13.311.000	13.311.000
Inmovilizado material	26.369	-	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	23.339.095	6.986.506
Mobiliario	26.369	-	Acciones propias	(722.791)	(199.978)
Inversiones inmobiliarias	138.428.184	105.200.869	Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	6.984.549	16.352.589
Inversiones inmobiliarias	138.174.498	104.898.183			
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso	253.686	302.686	Pasivo No Corriente	24.234.419	13.929.184
Inversiones financieras a largo plazo	617.040	310.211	Deudas a Largo Plazo	24.234.419	13.929.184
Fianzas constituidas a largo plazo	133.040	142.211	Deuda con entidades de crédito	20.429.305	11.137.133
Imposiciones a largo plazo	484.000	168.000	Proveedores de inmovilizado	3.639.026	2.666.490
Activo Corriente	11.648.879	27.678.118	Otros pasivos financieros	166.088	125.561
Anticipos a proveedores	182.794	167.327	Pasivo Corriente	5.264.223	4.498.554
Anticipos a proveedores	182.794	167.327	Deudas a Corto Plazo	4.373.676	3.008.172
Deudores comerciales y otras ctas. por cobrar	446.444	42.087	Deudas con entidades de crédito	3.114.769	1.965.265
Deudores	49.653	33.931	Proveedores de inmovilizado	1.236.611	1.042.907
Otros créditos con las Administraciones Públicas	396.791	8.157	Periodificaciones	22.296	-
Inversiones financieras a corto plazo	544.721	753.065	Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar	890.547	1.490.383
Otros activos financieros	-	352.992	Proveedores	18.852	313.047
Imposiciones a corto plazo	544.721	400.073	Acreedores varios	45.450	37.973
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.474.920	26.715.639	Proveedores empresas vinculadas	780.869	1.103.459
Tesorería	10.474.920	26.715.639	Otras deudas con las Administraciones Públicas	45.376	35.904
TOTAL ACTIVO	150.763.149	133.230.510	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	150.763.149	133.230.510

Notas: (*) No auditado, revisión limitada

Anexo II. Cuenta de resultados consolidada a 30 de junio 2022

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	976.229	519.335
Ingresos por arrendamiento	976.229	519.335
Variación de valor razonable de las invers. inmobiliarias	8.024.352	5.836.044
Otros ingresos de explotación	6.000	-
Otros ingresos de explotación	6.000	-
Gastos de personal	(53.935)	(21.707)
Sueldos y salarios	(45.842)	(17.878)
Cargas sociales	(8.093)	(3.829)
Otros gastos de explotación	(1.728.954)	(1.190.666)
Servicios exteriores	(1.599.165)	(960.414)
Tributos	(129.789)	(230.252)
Otros resultados	(4.884)	(9.935)
Resultados excepcionales	(4.884)	(9.935)
Amortización del inmovilizado	(4.712)	-
Amortización del inmovilizado intangible y material	(4.712)	-
Resultado de explotación	7.214.096	5.133.071
Resultado Financiero	(229.547)	(87.672)
Ingresos financieros	3	-
Gastos financieros	(229.550)	(87.672)
Resultado antes de impuestos	6.984.549	5.045.399
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del periodo	6.984.549	5.045.399
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	6.984.549	5.045.399
Resultado del periodo atribuido a socios externos	-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción	0,09	0,13

Notas: (*) No auditado, revisión limitada

Advertencia legal

Este documento contiene una presentación de la compañía, que ha sido elaborado por Inversa Prime SOCIMI, S.A. con fines únicamente informativos y no es una información regulada o que haya sido objeto de registro y control previo por parte de la CNMV. En consecuencia, este documento no es un folleto ni implica una recomendación o invitación a la inversión.

El documento ha sido elaborado sobre la base de información resumida, auditada y no auditada. Si bien Inversa Prime SOCIMI, S.A. ha tomado todas las medidas necesarias y razonables para asegurar que la información suministrada sea lo más exacta posible y veraz al momento de la presentación, los diferentes datos, estimaciones y proyecciones contenidas en esta presentación podrán sufrir modificaciones en cualquier momento, y por tanto Inversa Prime SOCIMI, S.A. no garantiza que la información sea completa y precisa, especialmente por cuanto se refiere a información y datos generados por terceros.

Inversa Prime SOCIMI, S.A. advierte de que los datos y proyecciones se han estimado en condiciones regulares y que están sujetas a variaciones y expuestas a diversos factores y riesgos. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente. Por tanto, ni Inversa Prime SOCIMI, S.A. ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad o exactitud de la información contenida en el presente documento, y por tanto no asumen responsabilidad alguna respecto de los daños o pérdidas que pudiera sufrir cualquier tercero derivada del uso de este documento.

El presente documento puede incluir manifestaciones, proyecciones, expectativas o previsiones de Inversa Prime SOCIMI, S.A. que son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos ni garantía de cumplimiento de las mismas, ya que pueden verse afectadas por múltiples factores. En consecuencia, ni Inversa Prime SOCIMI, S.A. ni sus asesores y representantes legales asumen responsabilidad alguna por las eventuales desviaciones que pudieran producirse respecto de la información contenida en el presente documento.

Esta información se encuentra publicada en la página web de Inversa Prime SOCIMI, S.A., cuyo enlace es www.inversaprime.com. Antes de decidir una inversión en la Sociedad, los inversores potenciales deben considerar y analizar si una inversión en Inversa Prime SOCIMI, S.A. es adecuada atendidas sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros, por lo que es esencial que obtenga su propio asesoramiento profesional e independiente en relación con diversas consideraciones legales, fiscales y factores económicos para evaluar y valorar la idoneidad, legalidad y riesgos antes de realizar una inversión en Inversa Prime SOCIMI, S.A.



Datos de Contacto

Marta Gómez Arias

Directora de Relación con Inversores

Email: mgomez@inversaprime.com

Velázquez 41 – 1B

28001, Madrid

Teléfono: +34 660 60 66 38