



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) n° 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**

La Sociedad hace públicos los siguientes documentos financieros:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Balance intermedio y Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia individuales del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022.

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 de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

**Inversa Prime SOCIMI, S.A.**

Don Juan Romani Sancho

Secretario no consejero



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses terminado  
al 30 de junio de 2022



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

28 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19701

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



## **INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 DE  
INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Nota

**Balance intermedio resumido consolidado.**

**Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.**

**Estado del resultado global intermedio resumido consolidado.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado.**

**Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado.**

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.**

1. Actividad e información general.
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Información financiera por segmentos.
5. Inmovilizado intangible.
6. Inmovilizado material.
7. Inversiones inmobiliarias.
8. Análisis de instrumentos financieros.
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
11. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
12. Débitos y partidas a pagar.
13. Ingresos y gastos.
14. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
15. Provisiones y contingencias.
16. Consejo de Administración y otras retribuciones.
17. Operaciones con partes vinculadas.
18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.
19. Hechos posteriores.



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022**  
 (Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30-jun.-22 (*)</b>	<b>31-dic.-21</b>
<b>Activo No Corriente</b>		<b>139.174.270</b>	<b>105.552.393</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>42.677</b>	<b>41.312</b>
Aplicaciones Informáticas	5	42.677	41.312
<b>Inmovilizado material</b>		<b>26.369</b>	<b>-</b>
Mobiliario	6	26.369	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>		<b>138.428.184</b>	<b>105.200.869</b>
Inversiones inmobiliarias	7	138.174.498	104.898.183
Anticipos e Inversiones inmobiliarias en curso	7	253.686	302.686
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>617.040</b>	<b>310.211</b>
Fianzas constituidas a largo plazo	8,9	133.040	142.211
Imposiciones a largo plazo	8,9	484.000	168.000
<b>Activo Corriente</b>		<b>11.648.879</b>	<b>27.676.118</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>		<b>182.794</b>	<b>167.327</b>
Anticipos a proveedores	8,9	182.794	167.327
<b>Deudores comerciales y otras ctas. por cobrar</b>		<b>446.444</b>	<b>42.087</b>
Deudores	8,9	49.653	33.931
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8 y 14	396.791	8.157
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>544.721</b>	<b>753.065</b>
Otros activos financieros	8,9	-	352.992
Imposiciones a corto plazo	8,9	544.721	400.073
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>10.474.920</b>	<b>26.715.639</b>
Tesorería	10	10.474.920	26.715.639
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>150.763.149</b>	<b>133.230.510</b>

(\*) No auditado.

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30-jun.-22 (*)</b>	<b>31-dic.-21</b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital social	11	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	11	13.311.000	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	23.339.095	6.986.506
Acciones propias	11	(722.791)	(199.978)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	11	6.984.549	16.352.589
<b>Pasivo No Corriente</b>			
<b>Deudas a Largo Plazo</b>		<b>24.234.419</b>	<b>13.929.184</b>
Deuda con entidades de crédito	8,12	20.429.305	11.137.133
Proveedores de inmovilizado	8,12	3.639.026	2.666.490
Otros pasivos financieros	8,12	166.088	125.561
<b>Pasivo Corriente</b>			
<b>Deudas a Corto Plazo</b>		<b>4.373.676</b>	<b>3.008.172</b>
Deudas con entidades de crédito	8,12	3.114.769	1.965.265
Proveedores de inmovilizado	8,12	1.236.611	1.042.907
Periodificaciones		22.296	-
<b>Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar</b>		<b>890.547</b>	<b>1.490.383</b>
Proveedores	8,12	18.852	313.047
Acreedores varios	8,12	45.450	37.973
Proveedores empresas vinculadas	12, 17	780.869	1.103.459
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12,14	45.376	35.904
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>150.763.149</b>	<b>133.230.510</b>

(\*) No auditado.

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (*)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>976.229</b>	<b>519.335</b>
Ingresos por arrendamiento	13	976.229	519.335
<b>Variación de valor razonable de las invers. inmobiliarias</b>		<b>8.024.352</b>	<b>5.036.044</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>6.000</b>	<b>-</b>
Otros ingresos de explotación	13	6.000	-
<b>Gastos de personal</b>		<b>(53.935)</b>	<b>(21.707)</b>
Sueldos y salarios	13	(45.842)	(17.878)
Cargas sociales	13	(8.093)	(3.829)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.728.954)</b>	<b>(1.170.666)</b>
Servicios exteriores	13	(1.599.165)	(960.414)
Tributos	13	(129.789)	(230.252)
<b>Otros resultados</b>		<b>(4.884)</b>	<b>(9.935)</b>
Resultados excepcionales	13	(4.884)	(9.935)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(4.712)</b>	<b>-</b>
Amortización del inmovilizado intangible y material	13	(4.712)	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>7.214.096</b>	<b>5.133.071</b>
<b>Resultado financiero</b>		<b>(229.547)</b>	<b>(87.672)</b>
Ingresos financieros	13	3	-
Gastos financieros	13	(229.550)	(87.672)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>6.984.549</b>	<b>5.045.399</b>
Impuesto sobre el beneficio	14	-	-
<b>Resultado del periodo</b>		<b>6.984.549</b>	<b>5.045.399</b>
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		6.984.549	5.045.399
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
<b>Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción</b>		<b>0,09</b>	<b>0,13</b>

(\*) No auditado.

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en euros)**

	Nota	30-jun.-22 (*)	30-jun.-21(*)
<b>Resultado de Periodo</b>		<b>6.984.549</b>	<b>5.045.399</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL PERIDO</b>		<b>6.984.549</b>	<b>5.045.399</b>
<b>Total resultado global del periodo atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>6.984.549</b>	<b>5.045.399</b>
<b>Total resultado global del periodo atribuido a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) No auditado.

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en euros)**

	Capital (Notas I y II)	Prima de Emisión (Nota II)	Accs. y part. en P° propias (Nota II)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Rdo. del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021 (*)</b>	38.352.834	3.311.000	(191.221)	3.321.221	5.122.622	49.816.227
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	5.045.399	5.045.399
<b>Total resultado global del periodo</b>	-	-	-	-	5.045.399	5.045.399
Distribución del resultado	-	-	-	5.122.622	(5.122.622)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	27.144	(1.218.370)	-	(1.191.226)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	27.144	3.904.252	(5.122.622)	(1.191.226)
<b>SALDO 30 DE JUNIO DE 2021 (*)</b>	38.352.834	3.311.000	(264.077)	7.225.474	5.045.399	53.470.450
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	78.352.854	13.311.000	(199.976)	8.926.504	16.332.589	114.802.771
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	6.984.549	6.984.549
<b>Total resultado global del periodo</b>	-	-	-	-	6.984.549	6.984.549
Distribución del resultado	-	-	-	16.352.589	(16.352.589)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(522.813)	-	-	(522.813)
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	(522.813)	16.352.589	6.984.549	(522.813)
<b>SALDO 30 DE JUNIO DE 2022 (*)</b>	78.352.854	13.311.000	(722.789)	25.339.093	8.984.549	121.264.507

(\*) No auditado.

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

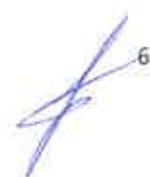


**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en euros)**

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-22 a 30-jun-22	01-ene-21 a 30-jun-21
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		<b>6.984.549</b>	<b>5.045.399</b>
2. Ajustes del resultado		<b>(7.790.910)</b>	<b>(5.748.372)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)		3.895	-
b) Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias (+/-)	7	(8.024.352)	(5.836.044)
c) Ingresos financieros (-)	13	(3)	-
d) Gastos financieros (+)	13	229.550	87.672
3. Cambios en el capital corriente		<b>(1.412.322)</b>	<b>(1.043.101)</b>
a) Existencias (+/-)		(15.467)	(157.743)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(404.357)	(162.015)
c) Otros pasivos corrientes		(22.296)	254.162
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(685.557)	(1.744.814)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		(284.645)	767.309
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	13	<b>(229.547)</b>	<b>(87.672)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(229.550)	(87.672)
b) Cobros de intereses (+)		3	-
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		<b>(24.369.792)</b>	<b>(16.196.661)</b>
a) Inmovilizado Intangible		(5.825)	-
b) Inmovilizado Material		(26.621)	-
c) Inversiones Inmobiliarias	7	(24.621.991)	(16.003.669)
d) Otros activos financieros	8	284.645	(192.992)
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>605.937</b>	<b>175.679</b>
d) Inversiones inmobiliarias	7	605.937	175.679
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(522.813)	27.144
a) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (Netos)	11	(522.813)	27.144
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		10.494.179	2.792.011
a) Emisión		11.643.683	3.746.000
I. Deudas con entidades de crédito (+)	12	11.643.683	3.746.000
b) Devolución y amortización		(1.149.504)	(953.989)
I. Deudas con entidades de crédito (-)	12	(1.149.504)	(953.989)
<b>D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. ( A)+B)+C) )</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.715.639	18.593.738
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	10.474.920	3.558.165

(\*) No auditado.

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.



## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en euros)

#### I. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

##### I.1. Presentación de la Sociedad.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o IPS) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Inversa) constituyen un grupo de empresas cuyo objeto es la realización de actividades inmobiliarias, de acuerdo con el CNAE 6820. Con carácter particular, el Grupo está centrado en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio.

La Sociedad dominante se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Velázquez nº 41 1º, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Posteriormente, el día 6 de abril de 2022 se acordó el cambio a su actual denominación social de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

El día 16 de enero de 2019 la Sociedad dominante comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") en la actualidad BME Growth.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la c/Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de un euro por título. La sociedad dependiente tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 27 de julio de 2021, ABS solicitó su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

Por lo mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos establecidos en el art.42 del Código de Comercio con anterioridad al 9 de junio de 2021.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que, junto con la Sociedad dominante, forman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Particip. Directo	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Almagro Barrio de Salamanca S.L.	Velázquez nº 41 1º	*	100%	n.a.	Integración Global	Euro

(\*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento

La Sociedad dependiente tiene el mismo ejercicio económico que la Sociedad dominante.

Debido a la naturaleza de su actividad, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

El día 28 de febrero de 2022 se acordó el cambio de domicilio social a la calle Velázquez 41 de Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 2 de marzo de 2022, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 1.370 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2022. Tomo 42.602, Folio 2, en la hoja M-648129, inscripción 27ª.



## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

El día 6 de abril de 2022 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 7 de abril de 2022.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (actualmente denominada INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.) fueron formuladas el 16 de marzo de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 20 de junio de 2022.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

#### 1.2. Régimen regulatorio

La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 24 de julio de 2017 a la Agencia Tributaria 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, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i. Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii. Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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. En este sentido, la estimación de los Administradores de la Sociedad dominante es que todos los requisitos se cumplan por lo que no procede registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en la sociedad dominante.

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 socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, 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 socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009,

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

A 30 de junio de 2022, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los períodos presentados salvo que se indique lo contrario.

### 2.1. Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 a excepción de lo que se indica en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 27 de septiembre de 2022. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

### 2.2. Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en euros)

2021 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

#### 2.3. Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

##### a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidado:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020
  
- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIC 41 "Agricultura"

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

##### b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 17 "Contratos de seguros "
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) – "Impuesto diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola transacción.

##### c) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

#### 2.4. Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

### 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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 del riesgo está controlada por la sociedad Gestora de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

#### 3.1 Gestión del riesgo financiero

##### a) Riesgo de mercado

###### (i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

###### (ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La política del Grupo consiste en ligar la duración de los préstamos a la esperanza de vida de los inquilinos, y en base a esta duración se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta.

De los 47 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 30 de junio de 2022, 46 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 97% de la deuda bancaria, ya que el 3% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (En 2021 existían 32 préstamos, 31 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

##### b) Riesgo de crédito

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 30 de junio de 2022 el Grupo solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en dos de sus principales bancos por un importe total de 1.028.721 euros (921.065 euros a 31/12/21).

#### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

A 30 de junio de 2022, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

#### d) Otros riesgos

La pandemia de Coronavirus (COVID-19) declarada por la Organización Mundial de la Salud como Emergencia Sanitaria Internacional el 30 de enero de 2020 está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se describen a continuación:

#### Impactos

Los puntos en los que el COVID-19 puede impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Disminución de precios de las viviendas: una caída en los precios de la vivienda en Madrid reduce el valor de los activos de la Compañía y la previsión de ingresos en caso de querer vender activos.
- Disminución de la Valoración de activos: la reducción de los precios se verá reflejado en los informes de valoración elaborados por un experto independiente, reduciendo el Net Asset Value (NAV) de la Compañía.
- Lenta recuperación: Prolongación en el tiempo de las consecuencias económicas que ralenticen la recuperación.
- Impago de rentas: Impago de rentas de los activos arrendados por parte de los inquilinos.
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

#### Evaluación de impactos

Debido a que INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. opera en el nicho de las personas mayores, se espera que el impacto del COVID-19 en la operativa de la empresa sea mínimo debido a los siguientes motivos:

- Cuenta con una cartera de inmuebles ubicada en unas zonas que han demostrado ser robustas frente ciclos económicos bajistas y más propensos a una rápida recuperación. En ese sentido, la Sociedad contrata los servicios de expertos valoradores bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones de valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 30 de junio de 2022, refleja una valoración total de la cartera un 37% por encima del valor neto contable de sus inversiones.
- Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en cada uno de sus inmuebles tienen duraciones prolongadas con una media por encima de los 3 años. Ante una caída sobrevenida del valor de los activos, la Sociedad contaría con plazo para mantener los mismos a la espera de recuperar su valor.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresadas en euros)**

- A fecha de formulación de las presentes estados financieros intermedios resumidos, la Sociedad cuenta con una posición de caja saneada para acometer sus gastos operativos e incluso continuar las operaciones de inversión.

Por tanto, en relación con la formulación de las presentes estados financieros intermedios resumidos, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

**3.2 Gestión del riesgo de capital**

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Deuda Financiera	23.544.074	13.102.398
Patrimonio Neto	121.264.507	114.802.771
<b>Apalancamiento</b>	<b>19%</b>	<b>11%</b>

Al 30 de junio de 2022 el apalancamiento ha ascendido a un 19% (11% a 31 de diciembre de 2021). A pesar del incremento del ratio de endeudamiento con respecto al cierre del ejercicio 2021, la Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo continua siendo bajo en comparación con otras empresas del sector.

**3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios**

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

**30 de junio de 2022**

Activos				Miles de euros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones inmobiliarias</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	138.174.498	138.174.498
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138.174.498</b>	<b>138.174.498</b>

**31 de diciembre de 2021**

Activos				Miles de euros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones inmobiliarias</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	104.898.183	104.898.183
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.898.183</b>	<b>104.898.183</b>

**4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados en el territorio nacional.

Si en el futuro se ampliase la tipología de inmuebles y áreas geográficas, la Dirección del Grupo evaluaría la necesidad de monitorizar la operativa de los negocios de forma segmentada.

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación de un nuevo sistema operativo para la gestión tanto de oportunidades potenciales de inversión como de inversiones inmobiliarias adquiridas y ya contempladas en Balance.

Inmovilizado intangible	Intangible (Euros)
Saldo a 01/01/2021	-
Movimiento del ejercicio 2021	-
Altas	41.312
Bajas	-
Dotación Amortización	-
Bajas de Amortización	-
<b>Saldo a 31/12/2021</b>	<b>41.312</b>

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

Saldo a 01/01/2022	-
Movimiento del ejercicio 2022	41.312
Altas	5.825
Bajas	-
Dotación Amortización	(4.460)
Bajas de Amortización	-
<b>Saldo a 30/06/22</b>	<b>42.677</b>

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

Inmovilizado material	Mobiliario (Euros)
Saldo a 01/01/2021	-
Movimiento del ejercicio 2021	-
Altas	-
Bajas	-
Dotación Amortización	-
Bajas de Amortización	-
<b>Saldo a 31/12/2021</b>	<b>-</b>
Saldo a 01/01/2022	-
Movimiento del ejercicio 2022	26.369
Altas	26.621
Bajas	-
Dotación Amortización	(252)
Bajas de Amortización	-
<b>Saldo a 30/06/22</b>	<b>26.369</b>

#### a) Pérdidas por deterioro

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021, no se han reconocido ni se han revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

#### b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

Inversiones Inmobiliarias	Inmuebles	Anticipos	Total
<b>Valor Razonable 01/01/2021</b>	<b>42.813.800</b>	<b>107.500</b>	<b>42.921.300</b>
<i>Movimiento del ejercicio 2021</i>			
Altas	43.439.760	302.686	43.742.446
Bajas	(320.000)	-	(320.000)
Trasposos	107.500	(107.500)	-
Cambios en el valor razonable	18.857.123	-	18.857.123
<b>Total</b>	<b>62.084.383</b>	<b>195.186</b>	<b>62.279.569</b>
<b>Valor Razonable 31/12/2021</b>	<b>104.898.183</b>	<b>302.686</b>	<b>105.200.869</b>
<i>Movimiento del ejercicio 2022</i>			
Altas	25.555.213	253.686	25.808.900
Bajas	(605.937)	-	(605.937)
Trasposos	302.686	(302.686)	-
Cambios en el valor razonable	8.024.352	-	8.024.352
<b>Total</b>	<b>33.276.315</b>	<b>(49.000)</b>	<b>33.227.315</b>
<b>Valor Razonable 30/06/2022</b>	<b>138.174.498</b>	<b>253.686</b>	<b>138.428.184</b>

A 30 de junio de 2022, las altas se refieren a la compraventa de 58 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 454.850 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo ha procedido a dar de baja cuatro activos inmobiliarios adquiridos a finales del ejercicio 2021 sobre los que existía derecho de retracto por parte de los inquilinos y que ha sido ejercido durante el primer semestre de 2022. Los activos dados de baja son los siguientes:

- Calle Berlin 2
- Calle Cea Bermudez 66
- Calle Ferraz 69
- Calle Manso 24

Adicionalmente, INVERSA PRIME SOCIMI, S.A., posee el 94,22% del grupo de activos E10073 a E10078 (véase Anexo I) adquiridos conjuntamente en el ejercicio 2021, perteneciendo el porcentaje restante a un tercero, el cual tenía derecho de retracto sobre la totalidad del grupo de activos. El copropietario comunicó su intención de ejecutar su derecho realizando el pago, a juicio del Grupo, fuera del plazo legalmente establecido. El copropietario ha demandado al Grupo, encontrándose el proceso judicial abierto, existiendo a cierre del primer semestre una sentencia estimatoria de las pretensiones del demandante que ha sido recurrida. Dichos activos han sido valorados con criterio conservador a coste a la espera de resolución en firme.

El Grupo financia las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en las Notas 8 y 12.

 a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias


**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
 (Expresadas en euros)

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	30-jun.- 22	30-jun.- 21
Ingresos por arrendamiento	976.229	519.335
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(702.687)	(355.899)
<b>TOTAL</b>	<b>273.542</b>	<b>163.436</b>

**b) Bienes bajo arrendamiento operativo**

A 30 de junio de 2022 y 2021, el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia resumida consolidada proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 13).

El Grupo obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. La mayoría de los inquilinos tienen derecho vitalicio de prórroga, motivo por el cual los contratos tienen una duración estimada equivalente de la esperanza de vida de los arrendatarios. El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 30/6/2022	A 30/6/2021
Menos de un año	2.073.332	1.334.295
Entre uno y cinco años	6.228.563	3.312.285
Más de cinco años	3.810.362	1.709.128
<b>TOTAL</b>	<b>12.112.257</b>	<b>6.355.708</b>

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

**c) Seguros**

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de pólizas de seguro que cubren los principales riesgos habituales a que están sujetos.

**d) Obligaciones**

El Grupo no tiene al cierre del periodo obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

**e) Proceso de valoración**

El valor razonable de los inmuebles al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022, con la excepción del grupo de activos (E10073 a E10078) mencionados anteriormente, que han sido valorados a cierre del primer semestre de 2022 a su coste de adquisición. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>101.143.962</b>	<b>138.174.498</b>	<b>75.820.769</b>	<b>104.898.183</b>

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
  - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles netas de los gastos de explotación a cargo del grupo y, en su caso, del coste de reforma necesaria para su venta
  - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado, que en el caso de inmuebles con inquilino con derecho vitalicio de prórroga, se corresponde con el obtenido de las tablas estadísticas de esperanza de vida publicadas por el Instituto Nacional de Estadística "Esperanza de vida por edad y sexo", utilizando como referencia la edad del inquilino a la fecha de valoración.
- Valor presente del Valor de salida:
  - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
  - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima utilizando el Método de Comparación, de la siguiente forma:
    - Se estima mediante comparables el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración
    - Se proyecta el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración al fin del periodo de proyección utilizando un crecimiento estimado del precio actual de la vivienda del 3%

El modelo de valoración es consistente con los principios de la IFRS 13.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2022, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,0% y el 6,0% (entre 3,0% y el 5,5% a 31 de diciembre de 2021).

La variación de un +-5% en el valor de salida tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

Euros	Valor Razonable	-5% valor salida	+5% valor salida
Valor razonable a 30.06.21	65.780.513	62.668.640	68.734.386
Valor razonable a 31.12.21	104.898.183	99.842.944	109.953.421
Valor razonable a 30.06.22	138.174.498	131.265.773	145.083.223

Por otra parte, el retraso o adelanto en un año de las fechas estimadas de venta de los activos inmobiliarios tendría el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo:

Euros	Valor Razonable	Retraso de un año en venta inmuebles	Adelanto de un año en venta inmuebles
Valor razonable a 30.06.21	65.780.513	63.241.671	68.557.587
Valor razonable a 31.12.21	104.898.183	100.907.748	109.137.461
Valor razonable a 30.06.22	138.174.498	133.216.788	143.128.207



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
**(Expresadas en euros)**

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA (véase "Fianzas constituidas a largo plazo en Nota 8).

**8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
**a) Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	133.040	142.211	-	-
Imposiciones a largo plazo	-	-	484.000	168.000	-	-
<b>Total activos financieros a largo plazo</b>	-	-	<b>617.040</b>	<b>310.211</b>	-	-

**Activos financieros a corto plazo**

Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Deudores	-	-	49.653	33.931	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	182.794	167.327	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	544.721	400.073	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	352.992	-	-
<b>Total activos financieros a corto plazo</b>	-	-	<b>777.168</b>	<b>954.323</b>	-	-

**Pasivos financieros a largo plazo**

Pasivo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Proveedores de inmovilizado	-	-	3.639.026	2.666.490	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	20.429.305	11.137.133	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	166.088	125.561	-	-
<b>Total pasivos financieros a largo plazo</b>	-	-	<b>24.234.419</b>	<b>13.929.184</b>	-	-

**Pasivos financieros a corto plazo**

Pasivo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.236.611	1.042.907	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	845.171	1.454.479	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.114.769	1.965.265	-	-
<b>Total pasivos financieros a corto plazo</b>	-	-	<b>5.196.551</b>	<b>4.462.651</b>	-	-

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresadas en euros)**
**b) Análisis por vencimientos**

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

30/06/2022	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>							
- Deudores comerciales	49.653	-	-	-	-	-	49.653
- Anticipos a proveedores	182.794	-	-	-	-	-	182.794
- Imposiciones	544.721	50.000	84.000	-	-	350.000	1.028.721
- Otros activos financieros	-	-	-	-	133.040	-	133.040
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>777.168</b>	<b>50.000</b>	<b>84.000</b>	<b>-</b>	<b>133.040</b>	<b>350.000</b>	<b>1.394.208</b>

30/06/2022	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	845.171	-	-	-	-	-	845.171
Deudas con entidades de crédito	1.551.052	3.140.115	3.189.983	3.243.897	2.937.840	9.481.186	23.544.074
Proveedores de inmovilizado	676.742	1.105.448	970.140	609.749	472.665	1.040.893	4.875.637
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	166.088	166.088
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>3.072.965</b>	<b>4.245.564</b>	<b>4.160.123</b>	<b>3.853.646</b>	<b>3.410.506</b>	<b>10.688.167</b>	<b>29.430.970</b>

31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Activos financieros a coste amortizado:</b>							
- Deudores comerciales	33.930	-	-	-	-	-	33.930
- Anticipos a proveedores	167.327	-	-	-	-	-	167.327
- Imposiciones	400.073	168.000	-	-	-	-	568.073
- Otros activos financieros	352.992	-	-	-	-	142.211	495.203
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>954.322</b>	<b>168.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.211</b>	<b>1.264.533</b>

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

31/12/2021	2022	2021	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>							
Acreedores Comerciales	1.454.479	-	-	-	-	-	1.454.479
Deudas con entidades de crédito	1.965.265	1.992.053	2.017.699	2.046.854	1.760.041	3.320.487	13.102.399
Proveedores de inmovilizado	1.042.907	787.854	657.086	374.283	292.951	554.316	3.709.397
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	125.561	125.561
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>4.462.651</b>	<b>2.779.907</b>	<b>2.674.785</b>	<b>2.421.137</b>	<b>2.052.992</b>	<b>4.000.364</b>	<b>18.391.835</b>

**9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR**

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la distribución de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-22	31-dic-21
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>	<b>617.040</b>	<b>310.211</b>
- Fianzas constituidas a largo plazo	133.040	142.211
- Imposiciones a largo plazo	484.000	168.000
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:</b>	<b>1.173.959</b>	<b>962.479</b>
- Deudores	49.653	33.930
- Anticipos a proveedores	182.794	167.327
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	396.791	8.157
- Otros activos financieros	-	352.992
- Imposiciones a corto plazo	544.721	400.073
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.790.999</b>	<b>1.272.690</b>

 a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los importes registrados en este capítulo incluyen rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio. A 30 de junio de 2022 los saldos pendientes de cobro con antigüedad superior a 30 días ascendían a 23.287 euros

 b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se corresponden con depósitos otorgados a determinados inquilinos en concepto de garantía de pago.

 c) Imposiciones a Corto Plazo:

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

El Grupo realiza imposiciones que se corresponden con pignoraciones bancarias requeridas por las entidades financieras en determinados préstamos, que deben estar vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado. Tienen una duración de 12 meses y son renovables una vez vencidas.

#### d) Fianzas constituidas a largo plazo

El Grupo deposita el 90% del total de las fianzas constituidas en cada año en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) actualizándose el cálculo al final de cada año.

Fianzas Constituidas	30/06/2022	31/12/2021
Total	133.040	142.211

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2022 es de 10.474.920 euros (31 de diciembre de 2021 es de 26.715.639 euros).

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado, no existiendo tesorería restringida.

## 11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

#### a) Capital y prima de emisión

El capital social y la prima de emisión a fecha de cada uno de los cierres es como sigue:

Euros	30-jun-22	31-dic-21
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	13.311.000	13.311.000
<b>TOTAL</b>	<b>91.663.654</b>	<b>91.663.654</b>

El capital a cierre de ambos periodos asciende a 78.352.654 acciones de valor nominal 1 euro, se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

A cierre del primer semestre de 2022, la Sociedad dominante cuenta con 943 accionistas (1.052 accionistas, a cierre del ejercicio 2021). Del total de accionistas en ambos periodos, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y tres con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad dominante representa menos del 40% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad dominante con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad dominante, son los siguientes:

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

Accionistas con participación superior al 5%	30-jun-22	31-dic-21
Ibervalles S.L.	22,55%	21,49%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	5,54%
Onchena S.L.	5,46%	5,46%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,00%
<b>TOTAL</b>	<b>38,56%</b>	<b>37,49%</b>

**b) Acciones propias**

El detalle de acciones y participaciones propias en el patrimonio neto es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros
<b>Saldo 1 de enero de 2021</b>	<b>263.872</b>	<b>280.729</b>
Adquisiciones	258.900	322.927
Ventas	(330.665)	(414.170)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>199.677</b>	<b>199.978</b>
Adquisiciones	433.210	581.097
Ventas	(51.906)	(58.284)
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>580.981</b>	<b>722.791</b>

A 30 de junio de 2022 la Sociedad dominante tiene 580.981 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,24€/acc., siendo su coste de adquisición de 722.791 euros (199.677 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,00€/acc., siendo su coste de adquisición de 199.978 euros a 31 de diciembre de 2021).

**c) Reservas y resultado del ejercicio/periodo**

Euros	30-jun-22	31-dic-21
Gastos de Ampliación de Capital	(1.457.338)	(1.457.338)
Resultado de ejercicios anteriores	24.796.433	8.443.843
Resultados del ejercicio	6.984.549	16.352.588
<b>TOTAL</b>	<b>30.323.644</b>	<b>23.339.094</b>

**Resultados de ejercicios anteriores**

Este capítulo incluye, exclusivamente, la acumulación del resultado consolidado del Grupo desde su fecha de constitución.

**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 social.



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
**(Expresadas en euros)**

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.

La Sociedad dominante no ha dotado reserva legal desde su fecha de constitución, al no haber obtenido resultados positivos desde entonces.

**d) Valor neto de los activos por acción**

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre de 30 de junio de 2022 asciende a 121.264.507 (1.56€/acción), según se detalla a continuación:

NAV/Acción	30/06/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto	121.264.507	114.802.771
Ajustes	-	-
<b>NAV</b>	<b>121.264.507</b>	<b>114.802.771</b>
Nº Acciones en circulación	77.771.673	78.152.977
<b>NAV/Acción</b>	<b>1,56</b>	<b>1,47</b>

**e) Ganancias por acción**
Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

	30/06/2022	30/06/2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	6.984.549	5.045.399
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	77.962.325	38.104.158
<b>Resultado básico por acción</b>	<b>0,09</b>	<b>0,13</b>

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

**12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la distribución de los débitos y partidas a pagar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-22	31-dic-21
<b>Deudas y partidas a pagar a largo plazo:</b>	<b>24.234.419</b>	<b>13.929.184</b>
- Proveedores de inmovilizado	3.639.026	2.666.490
- Deuda con entidades de crédito	20.429.305	11.137.133
- Otros pasivos financieros	166.088	125.561
<b>Deudas y partidas a pagar a corto plazo:</b>	<b>5.264.222</b>	<b>4.498.555</b>
- Proveedores de inmovilizado	1.236.611	1.042.907
- Deuda con entidades de crédito	3.114.769	1.965.265
- Proveedores	18.852	313.047
- Acreedores varios	45.450	37.973
- Proveedores empresas vinculadas	780.869	1.103.459
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	45.376	35.904
- Periodificaciones	22.296	-
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>29.498.641</b>	<b>18.427.739</b>

El epígrafe “Fianzas” del balance consolidado recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 7).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

 a) Deuda con entidades de crédito

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los saldos de este capítulo se corresponden con el saldo vivo de préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles de la Sociedad dominante, que se detallan a continuación:

Entidad	Inicio	Años	30-jun-22	31-Dec-21
Sabadell	jul.-18	12	202.319	213.868
Sabadell	dic.-18	7	358.298	406.614
Bankinter	jun.-18	10	806.255	870.368
Bankinter	jul.-18	15	213.819	222.522
Santander	mar.-19	7	33.786	39.357
Sabadell	dic.-18	7	110.785	126.066
Sabadell	mar.-19	7	177.523	200.350

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresadas en euros)**

Entidad	Inicio	Años	30-jun-22	31-Dec-21
Sabadell	may.-19	7	261.186	293.270
Sabadell	feb.-19	7	154.245	174.417
Santander	mar.-19	7	127.232	144.196
Sabadell	sep.-19	7	270.459	301.159
Bankinter	mar.-19	15	443.753	460.528
Santander	sep.-19	7	60.714	67.857
Sabadell	sep.-19	7	312.840	348.351
Santander	sep.-19	7	358.482	401.339
Sabadell	dic.-19	7	125.024	134.310
Bankinter	oct.-19	7	321.896	356.979
Andbank	ene.-22	8	447.838	-
Sabadell	may.-22	8	693.243	-
Bankinter	feb.-20	10	779.832	827.665
Santander	dic.-20	7	386.526	422.945
Santander	dic.-20	7	2.084.242	2.265.775
Santander	ene.-21	7	805.477	874.551
Santander	ene.-21	7	483.286	524.731
Santander	feb.-21	7	196.105	212.663
Bankinter	mar.-21	10	186.322	196.249
Sabadell	mar.-21	10	525.097	553.205
Bankinter	may.-21	10	988.640	1.040.262
Sabadell	ago.-21	7	165.127	178.258
Sabadell	ago.-21	7	141.862	153.142
Bankinter	oct.-21	10	197.427	207.244
Bankinter	ago.-21	10	472.665	496.626
Bankinter	nov.-21	10	369.340	387.531
Andbank	ene.-22	8	439.281	-
Bankinter	ene.-22	10	315.921	-
Bankinter	mar.-22	10	1.087.171	-
Bankinter	mar.-22	10	1.005.479	-
Bankinter	mar.-22	10	1.435.945	-
Abanca	feb.-22	8	241.704	-
Bankinter	jun.-22	10	2.228.180	-
Andbank	mar.-22	8	507.957	-
Pueyo	jun.-22	12	186.500	-
Pueyo	abr.-22	10	320.036	-
Andbank	abr.-22	8	784.283	-
Bankinter	mar.-22	10	1.370.274	-
Pueyo	jun.-22	12	222.000	-
Pueyo	jun.-22	12	137.700	-
			<b>23.544.074</b>	<b>13.102.398</b>



## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en euros)

Con la excepción del préstamo “E10005”, que tiene el Euribor como tipo de interés de referencia, todos los préstamos del Grupo se remunerarán a un tipo de interés fijo, cuyo valor se encuentra comprendido en un rango de un 1,0% y un 2,90 % anual, dependiendo del préstamo. Ninguno de los contratos de préstamo contienen cláusulas de amortización anticipada, ni están sujetos al cumplimiento de ratios financieros.

#### b) Proveedores de inmovilizado:

Este capítulo incluye los importes de compra diferidos pendientes de pago a los vendedores de los inmuebles que permanecen como inquilinos con contratos de arrendamiento a largo plazo. Si bien dichos importes están clasificados como Pasivos Financieros a coste amortizado, no se ha aplicado el método del tipo de interés efectivo para su valoración inicial y posterior reconocimiento, debido a que, de acuerdo con la NIC 1, el efecto de su aplicación no es significativo.

#### c) Fianzas recibidas:

Se corresponde con el importe de las fianzas recibidas de inquilinos a fecha de cierre.

#### d) Acreedores varios:

El epígrafe de “Acreedores varios” incluye a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

## 13. INGRESOS Y GASTOS

#### a) Ingresos por arrendamiento

La cifra de negocio del Grupo se ha generado íntegramente en España (74% de los inmuebles en Madrid, 21% en Barcelona y 5% resto de España).

	30-jun-22	30-jun-21
Importe neto de la cifra de negocio	976.229	519.334,65
Ingresos por arrendamiento	976.229	519.334,65

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7.

#### b) Otros ingresos de explotación

La partida de otros ingresos de explotación recoge una subvención recibida por importe de 6.000 euros por contratación de personal.

#### c) Otros gastos de explotación y Gastos excepcionales

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

Gastos de Explotación	30/06/2022	30/06/2021
Reparaciones y conservación	123.613	5.504
Servicios profesionales independientes	1.322.466	736.377
Primas de seguros	61.862	41.825
Servicios bancarios y similares	4.493	12.291
Otros servicios	10.029	-
Suscripciones	-	505
Otros tributos	61.322	3.979
Ajuste negativo IVA	68.466	226.273
Publicidad, propaganda y RRPP	63.197	33.507
Otros gastos	5.056	124.010
Suministros	8.449	6.395
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>1.728.953</b>	<b>1.190.666</b>
Gastos excepcionales	4.884	9.935
<b>TOTAL</b>	<b>1.733.837</b>	<b>1.155.981</b>

Dentro el epígrafe "Servicios de profesionales independientes, se incluyen 633.811 euros en concepto de Comisión de Gestión fija de la Sociedad Gestora Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente denominada Orfila Management, S.L.) devengada durante el primer semestre del ejercicio 2022 (417.680 euros a cierre del primer semestre de 2021) (Ver Nota 17), así como la provisión de 614.379 de provisión de Bonus de comisión de gestión (97.461 euros a cierre del primer semestre de 2021).

 d) Personal

La gestión del Grupo se lleva a cabo por Almagro Capital Gestión, S.L. con la excepción del área de relación con inversores y de dos ordenanzas de inmuebles, contratados todos directamente por la Sociedad dominante:

	30/06/2022	30/06/2021
Sueldos y salarios	45.842	17.878
Seguridad Social a cargo de la empresa	8.093	3.694
Otros gastos sociales	-	135
<b>Gastos de personal</b>	<b>53.935</b>	<b>21.707</b>

El detalle de las personas empleadas por el grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al 30 de junio de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	-	1	1
Operarios / Conserjes	1	1	2
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

Nº medio de personas empleadas en el ejercicio	Nº medio de pers. con discapacidad >33% empleadas en el periodo
1,10	-
1,10	-

 e) Resultado Financiero

Los gastos financieros incluyen los intereses devengados de los préstamos hipotecarios de la Sociedad dominante así como a las comisiones de los mismos (229.550 euros a 30 de junio 2022 y 87.672 euros a 30 de junio en 2021).

**14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL**

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 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) establece una serie de novedades. En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	30/06/2022	31/12/2021
<b>Deudores</b>	<b>396.791</b>	<b>8.157</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	396.791	8.157
<b>Acreeedores</b>	<b>45.376</b>	<b>35.904</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas	45.376	35.904

Los saldos deudores de administraciones públicas corresponden a IVA soportado pendiente de liquidación.

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en euros)

Los saldos acreedores corresponden a IVA repercutido pendiente de liquidación, retenciones de IRPF realizadas a personal y profesionales, así como las cuotas de la Seguridad Social retenidas a empleados.

## 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### Pasivos contingentes y contingencias

El Grupo no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus empleados y/o administradores.

## 16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

El órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Vicepresidente y Consejero.
- D. Luis de Ulbarri San Vicente - Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Onchena S.L. - Consejero.
- Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Francisco López Posadas - Consejero
- D. Juan Romani Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero

### a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de Presidente del Consejo de Administración, así como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del primer semestre de 2022, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 84.491 euros (44.620 euros al 30 de junio de 2021).

La suma de dichas remuneraciones no puede exceder del 0.25% del último Net Asset Value (NAV) del Grupo aprobado.

Los Administradores no devengan sueldos ni dietas.

El Consejo de Administración lo componen seis representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta, dos consejeros independientes y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.).

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

A 30 de junio de 2022, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

## INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en euros)

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad dominante: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad dominante o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad dominante, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### a) Operaciones con partes vinculadas

- Almagro Capital Gestión, S.L.

Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente Orfila Management, S.L.) lleva a cabo la gestión del Grupo y es remunerada anualmente con un importe fijo y un importe variable sujeto al cumplimiento de determinados indicadores de funcionamiento del Grupo. El contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. fue renovado en 2021 y la remuneración devengada corresponde a los nuevos términos del mismo.

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio del 2022 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas comisiones de gestión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Comisión con Almagro Capital Gestión, S.L.	30/06/2022	30/06/2021
<b>Total</b>	<b>1.248.190</b>	<b>417.680</b>
Comisión de Gestión - Fijo	633.811	262.160
Comisión de Gestión - Bonus	614.379	155.520

- Senior Tech S.L.

Senior Tech S.L. presta servicios de intermediación en la compraventa de inmuebles para la Sociedad.

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio del 2022 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios de intermediación:

Senior Tech, S.L.	30/06/2022	30/06/2021
<b>Total</b>		
Prestación de Servicios de Intermediación	383.539	49.302

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

IRG10 Servicios Corporativos presta servicios de consultoría en la implantación del ERP así como servicios de contabilidad.

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio del 2021 y 2022 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios:

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	30/06/2022	30/06/2021
<b>Total</b>	<b>56.409</b>	<b>11.765</b>
Consultoría Implantación ERP	-	11.765
Prestación de Servicios Contables	56.409	-

**b) Proveedores Empresas Vinculadas**

Los importes pendientes de pago a entidades vinculadas son como sigue:

Proveedores empresas vinculadas	30/06/2022	30/06/2021
Almagro Capital Gestión, S.L.	722.094	155.520
Senior Tech, S.L.	52.507	-
IRG10 Servicios Corporativos S.L.	6.268	-
<b>Total</b>	<b>780.869</b>	<b>155.520</b>

**18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013 y la Ley 11/2021, se detalla a continuación la siguiente información:

- 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 por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, 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.

No es de aplicación.

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

La Sociedad dominante tiene pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos. ABS ha distribuido a la matriz al tipo de gravamen del 0%. 1.800 euros con cargo de beneficios.

- 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.



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

No es de aplicación.

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

Fecha del acuerdo; 20 de junio de 2022

- 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.

Ver Anexo I.

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

Los indicados en el Anexo I, salvo los inmuebles E10003, E10031, E10035, E10051, E10065, E10086, E10087, E10096, E10118 adquiridos en nuda propiedad.

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

No es de aplicación.

A 30 de junio de 2022, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

**19. HECHOS POSTERIORES**

Desde el 30 de junio de 2022 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados en la presente Nota Explicativa.

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en euros)**
**ANEXO I:**
**Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2022:**

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2022 es como sigue:

#	Distrito	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
EI0001	SALAMANCA	Madrid	26/07/2017	217
EI0002	CHAMARTÍN	Madrid	03/11/2017	484
EI0003	CHAMBERÍ	Madrid	11/12/2017	149,9
EI0005	MONCLOA	Madrid	04/07/2018	498,91
EI0006	SALAMANCA	Madrid	30/07/2018	137
EI0007	ARGANZUELA	Madrid	14/09/2018	54
EI0008	CENTRO	Madrid	14/09/2018	66
EI0009	CENTRO	Madrid	14/09/2018	66
EI0010	CENTRO	Madrid	01/10/2018	153
EI0011	CENTRO	Madrid	20/11/2018	100
EI0012	SALAMANCA	Madrid	29/11/2018	158
EI0013	RETIRO	Madrid	28/01/2019	207
EI0014	CHAMARTÍN	Madrid	01/02/2019	104
EI0015	TETUÁN	Madrid	19/03/2019	152
EI0016	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	179,24
EI0017	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	34,51
EI0018	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	60,88
EI0019	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0020	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0021	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0022	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0023	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0024	TETUÁN	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0025	CENTRO	Madrid	22/03/2019	40
EI0026	SALAMANCA	Madrid	28/03/2019	304
EI0027	FUENCARRAL	Madrid	23/05/2019	106
EI0028	CHAMBERÍ	Madrid	31/05/2019	198
EI0029	CHAMBERÍ	Madrid	27/06/2019	305,6
EI0030	SALAMANCA	Madrid	10/07/2019	160
EI0031	RETIRO	Madrid	12/09/2019	100
EI0032	CHAMBERÍ	Madrid	13/09/2019	305,6
EI0033	CHAMBERÍ	Madrid	25/09/2019	133
EI0034	CHAMBERÍ	Madrid	03/10/2019	245
EI0035	RETIRO	Madrid	05/11/2019	289
EI0036	TETUÁN	Madrid	11/12/2019	269

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresadas en euros)**

#	Distrito	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
EI0037	TETUÁN	Madrid	20/12/2019	116
EI0038	TETUÁN	Madrid	20/12/2019	116
EI0039	SALAMANCA	Madrid	26/12/2019	51,2
EI0040	SALAMANCA	Madrid	26/12/2019	55
EI0041	SALAMANCA	Madrid	26/12/2019	37,4
EI0042	ARGANZUELA	Madrid	30/12/2019	56
EI0043	ARGANZUELA	Madrid	30/12/2019	77
EI0044	CENTRO	Madrid	30/12/2019	94
EI0045	CHAMBERÍ	Madrid	30/12/2019	164
EI0046	CHAMBERÍ	Madrid	30/12/2019	206
EI0047	CHAMBERÍ	Madrid	30/12/2019	231
EI0048	CHAMBERÍ	Madrid	30/12/2019	24
EI0049	CHAMBERÍ	Madrid	30/12/2019	26
EI0050	SALAMANCA	Madrid	14/01/2020	51,4
EI0051	SALAMANCA	Madrid	17/01/2020	66
EI0052	CHAMARTÍN	Madrid	24/01/2020	114
EI0053	SALAMANCA	Madrid	06/02/2020	266
EI0054	SALAMANCA	Madrid	20/02/2020	139
EI0055	CARABANCHEL	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	CARABANCHEL	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	CHAMBERÍ	Madrid	25/02/2020	166
EI0058	CHAMBERÍ	Madrid	25/02/2020	228
EI0059	ARGANZUELA	Madrid	25/02/2020	157
EI0060	ARGANZUELA	Madrid	25/02/2020	127
EI0061	MORATALAZ	Madrid	10/03/2020	94
EI0062	HORTALEZA	Madrid	13/05/2020	65
EI0063	SALAMANCA	Madrid	13/05/2020	66
EI0064	LATINA	Madrid	08/06/2020	121
EI0065	TETUÁN	Madrid	20/11/2020	72
EI0066	ARGANZUELA	Madrid	30/11/2020	63
EI0067	TETUÁN	Madrid	04/12/2020	228
EI0068	CHAMARTÍN	Madrid	17/12/2020	768
EI0069	USERA	Madrid	21/12/2020	90
EI0070	RETIRO	Madrid	21/12/2020	68
EI0071	RETIRO	Madrid	08/01/2021	238
EI0072	SALAMANCA	Madrid	20/01/2021	179
EI0073	CENTRO	Madrid	12/02/2021	25
EI0074	CENTRO	Madrid	12/02/2021	206
EI0075	CENTRO	Madrid	12/02/2021	181
EI0076	CENTRO	Madrid	12/02/2021	192
EI0077	CENTRO	Madrid	12/02/2021	196
EI0078	CENTRO	Madrid	12/02/2021	255



**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresadas en euros)**

#	Distrito	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
EI0079	CHAMARTÍN	Madrid	22/02/2021	100
EI0080	CIUDAD LINEAL	Madrid	03/03/2021	87
EI0081	SALAMANCA	Madrid	05/03/2021	84
EI0082	ARGANZUELA	Madrid	10/03/2021	131
EI0083	CENTRO	Madrid	15/03/2021	274
EI0084	CIUDAD LINEAL	Madrid	15/03/2021	84
EI0085	SALAMANCA	Madrid	18/03/2021	325
EI0086	SALAMANCA	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	CHAMBERÍ	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	SALAMANCA	Madrid	22/04/2021	337
EI0089	CHAMBERÍ	Madrid	21/09/2021	60
EI0090	CHAMBERÍ	Madrid	21/09/2021	25
EI0091	RETIRO	Madrid	13/09/2021	163,6
EI0092	CENTRO	Madrid	21/09/2021	142
EI0093	CHAMARTÍN	Madrid	06/05/2021	90
EI0094	CHAMBERÍ	Madrid	06/05/2021	88,86
EI0095	RETIRO	Madrid	21/05/2021	140
EI0096	MONCLOA	Madrid	31/05/2021	404
EI0097	SALAMANCA	Madrid	01/06/2021	82
EI0098	SALAMANCA	Madrid	01/06/2021	82
EI0099	RETIRO	Madrid	16/06/2021	99
EI0100	SALAMANCA	Madrid	16/06/2021	62
EI0102	RETIRO	Madrid	16/06/2021	86
EI0103	RETIRO	Madrid	16/06/2021	101
EI0104	MORATALAZ	Madrid	29/06/2021	92
EI0105	MORATALAZ	Madrid	26/06/2021	92
EI0106	MORATALAZ	Madrid	26/06/2021	92
EI0107	MORATALAZ	Madrid	26/06/2021	92
EI0108	MORATALAZ	Madrid	26/06/2021	92
EI0109	MORATALAZ	Madrid	26/06/2021	90
EI0110	MORATALAZ	Madrid	26/06/2021	91
EI0111	MORATALAZ	Madrid	29/06/2021	89
EI0112	MORATALAZ	Madrid	29/06/2021	92
EI0113	MORATALAZ	Madrid	29/06/2021	92
EI0114	MORATALAZ	Madrid	29/06/2021	90
EI0115	CHAMBERÍ	Madrid	29/06/2021	40
EI0116	CHAMBERÍ	Madrid	29/06/2021	40
EI0117	RETIRO	Madrid	16/07/2021	118
EI0118	CHAMBERÍ	Madrid	21/07/2021	126
EI0119	BOADILLA DEL MONTE	Madrid	23/07/2021	511,78
EI0120	ARGANZUELA	Madrid	04/08/2021	86
EI0121	CIUDAD LINEAL	Madrid	30/08/2021	169,96

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

#	Distrito	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
EI0122	SALAMANCA	Madrid	13/09/2021	50
EI0123	SARRIA - SANT GERVAS	Barcelona	23/09/2021	274
EI0124	CHAMARTIN	Madrid	13/09/2021	-
EI0125	BARAJAS	Madrid	08/10/2021	53,9
EI0126	MONCLOA	Madrid	07/10/2021	239,25
EI0127	CHAMBERÍ	Madrid	15/10/2021	50
EI0128	CHAMBERÍ	Madrid	15/10/2021	65
EI0130	CHAMBERÍ	Madrid	22/10/2021	130,67
EI0131	MONCLOA	Madrid	22/10/2021	72
EI0132	CHAMARTÍN	Madrid	10/11/2021	393,48
EI0134	CHAMARTÍN	Madrid	22/11/2021	334
EI0135	FUENCARRAL	Madrid	25/11/2021	209,95
EI0136	POBLATS MARITIMS	Valencia	26/11/2021	111
EI0137	EL PLA DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
EI0138	EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91,4
EI0139	EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84,7
EI0140	EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91,4
EI0141	EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84,2
EI0142	EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91,4
EI0143	GRACIA	Barcelona	29/11/2021	203
EI0144	SARRIA - SANT GERVAS	Barcelona	29/11/2021	115,38
EI0145	SALAMANCA	Madrid	30/11/2021	331,37
EI0146	SALAMANCA	Madrid	30/11/2021	333,63
EI0147	SALAMANCA	Madrid	30/11/2021	332,33
EI0148	SALAMANCA	Madrid	30/11/2021	-
EI0149	SALAMANCA	Madrid	01/12/2021	170
EI0150	CHAMBERÍ	Madrid	09/12/2021	626
EI0151	MARBELLA	Malaga	15/12/2021	97
EI0152	SALAMANCA	Madrid	16/12/2021	280
EI0155	SALAMANCA	Madrid	23/12/2021	87
EI0156	ARGANZUELA	Madrid	30/12/2021	94
EI0157	ARGANZUELA	Madrid	30/12/2021	93
EI0158	LATINA	Madrid	30/12/2021	65
EI0160	ARGANZUELA	Madrid	30/12/2021	67
EI0161	CENTRO	Madrid	30/12/2021	122
EI0162	SALAMANCA	Madrid	30/12/2021	63
EI0164	HORTA DE GUINARDÓ	Barcelona	30/12/2021	106
EI0165	SANT ANDREU	Barcelona	30/12/2021	86
EI0167	SALAMANCA	Madrid	30/12/2021	92
EI0168	SANT ANDREU	Barcelona	30/12/2021	66
EI0169	GRACIA	Barcelona	30/12/2021	52
EI0170	SEVILLA	Sevilla	30/12/2021	68

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en euros)

#	Distrito	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
EI0171	SEVILLA	Sevilla	30/12/2021	69
EI0172	GIJÓN	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0173	GIJÓN	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0175	GIJÓN	P. Asturias	30/12/2021	92
EI0176	GIJÓN	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0177	GIJÓN	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0178	GIJÓN	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0179	LATINA	Madrid	30/12/2021	94
EI0180	RETIRO	Madrid	30/12/2021	64
EI0181	VILLAVERDE	Madrid	30/12/2021	69
EI0182	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	30/12/2021	55
EI0183	BOADILLA DEL MONTE	Madrid	20/02/2022	695
EI0184	MORATALAZ	Madrid	26/01/2022	136
EI0185	CHAMBERÍ	Madrid	02/02/2022	283
EI0186	RETIRO	Madrid	02/02/2022	142
EI0187	SARRIA - ST GERVASY	Barcelona	07/02/2022	118
EI0188	SARRIA - SANT GERVAS	Barcelona	07/02/2022	105
EI0189	MONCLOA	Madrid	03/02/2022	654
EI0190	SALAMANCA	Madrid	09/02/2022	446,24
EI0191	CHAMARTÍN	Madrid	02/03/2022	90,95
EI0192	MONCLOA	Madrid	04/03/2022	55
EI0193	CHAMARTÍN	Madrid	09/03/2022	124
EI0194	CHAMBERÍ	Madrid	30/03/2022	336
EI0195	CHAMBERÍ	Madrid	31/03/2022	59,9
EI0196	CHAMBERÍ	Madrid	31/03/2022	63,63
EI0197	EIXAMPLE	Barcelona	07/04/2022	97
EI0198	ALCOBENDAS	Madrid	08/04/2022	110,42
EI0199	SALAMANCA	Madrid	08/04/2022	120,96
EI0200	CHAMARTÍN	Madrid	18/04/2022	283
EI0201	ARGANZUELA	Madrid	26/04/2022	130,38
EI0202	CHAMARTÍN	Madrid	26/04/2022	78
EI0203	SALAMANCA	Madrid	11/05/2022	83,25
EI0204	RETIRO	Madrid	12/05/2022	52
EI0205	TETUÁN	Madrid	17/05/2022	280,74
EI0206	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	83
EI0207	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	83
EI0208	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	83
EI0209	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	97,8
EI0210	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	84,87
EI0211	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	83
EI0212	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	83
EI0213	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	84,94

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
 (Expresadas en euros)

#	Distrito	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
E10214	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	18/05/2022	92,17
E10215	CASCO VIEJO	Bilbao	20/05/2022	127
E10216	GRACIA	Barcelona	23/05/2022	92
E10217	GRACIA	Barcelona	23/05/2022	158
E10218	GRACIA	Barcelona	23/05/2022	159,2
E10219	GRACIA	Barcelona	23/05/2022	77,9
E10220	GRACIA	Barcelona	23/05/2022	69,5
E10221	GRACIA	Barcelona	23/05/2022	67,63
E10222	SARRIA - SANT GERVAES	Barcelona	08/06/2022	348,59
E10223	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	74
E10224	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	84
E10225	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	92
E10226	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	92
E10227	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	76
E10228	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	92
E10229	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	87
E10230	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	105
E10231	SANT ANDREU	Barcelona	08/06/2022	65
E10232	GRACIA	Barcelona	08/06/2022	144
E10233	GRACIA	Barcelona	08/06/2022	147
E10234	SALAMANCA	Madrid	15/06/2022	148
E10235	GRACIA	Barcelona	28/06/2022	262,76
E10236	GRACIA	Barcelona	28/06/2022	144,43
E10237	SANTS-MONTJUIC	Barcelona	28/06/2022	75
E10238	SARRIÀ-SANT GERVAES	Barcelona	28/06/2022	177,96
E10239	FUENCARRAL	Madrid	30/06/2022	494
E10240	RETIRO	Madrid	30/06/2022	119,69

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

El Consejo de Administración de la Sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. en fecha 27 de septiembre de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022., los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Bautista Jordano Pérez  
Presidente y Consejero

INVERLO, S.L.  
D<sup>a</sup>. Luisa Roselló Cowell  
Consejera

D. Enrique Isidro Rincón  
Vicepresidente y Consejero

D. Luis de Ulibarri San Vicente  
Consejero

IBERVALLES, S.A.  
D. José Miguel Isidro Rincón  
Consejero

D. José María Martín Gavín  
Consejero

ONCHENA S.L.  
D. Rafael Canales Abaitua  
Consejero

D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier  
Consejero

Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad  
de Previsión Social a Prima Fija  
D. Enrique Sanz Fernández-Lomana  
Consejero

D. Francisco López Posadas  
Consejero



## **CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.**

En Madrid, a 27 de septiembre de 2022, D. Juan Romani Sancho, en mi condición de Secretario no Consejero de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

### **CERTIFICO**

- I. Que tal y como consta en acta de la Sociedad, a las 16 horas del día 27 de septiembre de 2022, asistiendo la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), se celebró reunión de dicho órgano, la cual fue debidamente convocada en tiempo y forma por el secretario no consejero, siguiendo instrucciones del Sr. Presidente del Consejo de Administración.
- II. Que actuó como presidente de la reunión el Sr. Presidente D. Juan Bautista Jordano Pérez, y como secretario de la reunión el Secretario no Consejero del Consejo de Administración, Juan Romani Sancho.
- III. Que dado que la totalidad de los consejeros se encontraban presentes o debidamente conectados por sistemas que permiten el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real, de conformidad con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, el Presidente declaró la reunión del Consejo de Administración válidamente constituida.
- IV. Que tras la deliberación de los asuntos contenidos en el Orden del Día, se adoptaron por unanimidad de los consejeros, entre otros, los siguientes acuerdos que a continuación se señalan de forma extractada del Acta de la Sesión de la cual este es su certificado literal (y sin que los omitidos por irrelevantes a estos efectos afecten a la validez de los transcritos):

### **“ACUERDOS**

**“PRIMERO.- Formulación de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022, tanto individuales como consolidados.**

*Formular los estados financieros intermedios de la Sociedad cerrados a 30 de junio de 2022, tanto individuales como consolidados, copia de los cuales queda incorporada como Anexo I.*

**CUARTO.- Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.**

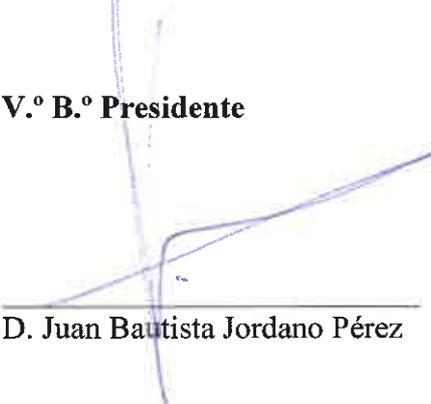
*Llegados a este punto el Sr. Presidente interrumpe la sesión por unos minutos con el fin de confeccionar el acta de la reunión, que, una vez redactada por el Sr. Secretario y leída por todos los consejeros, es aprobada de forma unánime y firmada por el Secretario con el visto bueno del Sr. Presidente.”*

Asimismo **CERTIFICO:**

- I. Que en el Acta original del Consejo consta la firma del Presidente y Secretario de la reunión.
- II. Que dado que la mayoría de los consejeros estaban conectados por medios telemáticos a la reunión, los estados financieros adjuntos como Anexo I y firmados por el Secretario, que fueron formulados por unanimidad de los consejeros, no pudieron ser firmados, sin que la falta de firma de las cuentas por los consejeros se deba, por tanto, a una disconformidad con las mismas.

Y para que conste a los efectos legales oportunos expido la presente certificación, en mi calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A., con el VºBº del Presidente del Consejo de Administración, en el lugar y fecha anteriormente indicados.

**V.º B.º Presidente**

  
D. Juan Bautista Jordano Pérez

**Secretario no consejero**

  
D. Juan Romaní Sancho



## **INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.**

Información Financiera de carácter individual (Balance intermedio y cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.**
**BALANCE INTERMEDIO Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

	PGC	PGC
ACTIVO	30-Jun.-22	31-Dic.-21
<b>Activo No Corriente</b>	<b>101.779.728</b>	<b>76.422.900</b>
<b>Inmovilizado Intangible</b>	<b>42.677</b>	<b>40.495</b>
Aplicaciones Informáticas	47.137	41.312
Aplicaciones Informáticas (Amortización Acumulada)	(4.460)	(817)
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>26.369</b>	<b>-</b>
Mobiliario	26.621	-
Inmovilizado Material (Amortización Acumulada)	(252)	-
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>100.693.642</b>	<b>75.672.194</b>
Terrenos	76.596.471	60.433.519
Construcciones (Coste)	24.401.021	15.312.009
Construcciones (Amortización Acumulada)	(557.535)	(376.020)
Total construcciones	23.843.485	14.935.989
Construcciones en curso	253.686	302.686
<b>Inversiones en empr. del grupo y asoci. a largo plazo</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
Instrumentos de patrimonio	400.000	400.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>617.040</b>	<b>310.211</b>
Fianzas constituidas a largo plazo	133.040	142.211
Imposiciones a largo plazo	484.000	168.000
<b>Activo Corriente</b>	<b>11.689.635</b>	<b>27.724.616</b>
<b>Existencias</b>	<b>182.497</b>	<b>167.029</b>
Anticipo a proveedores	182.497	167.029
<b>Deudores</b>	<b>441.766</b>	<b>32.971</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	49.653	29.581
Otros créditos con las Administraciones Públicas	392.114	3.391
<b>Inversiones en empr. del grupo y asoci. a corto plazo</b>	<b>63.366</b>	<b>63.044</b>
Créditos a empresas del Grupo	63.366	63.044
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>546.179</b>	<b>753.065</b>
Otros activos financieros	1.458	352.992
Imposiciones a corto plazo	544.721	400.073
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10.455.826</b>	<b>26.708.506</b>
Tesorería	10.455.826	26.708.506
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>113.469.363</b>	<b>104.147.516</b>

**BALANCE INTERMEDIO Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>30-Jun.-22</b>	<b>31-Dic.-21</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>83.436.185</b>	<b>85.184.951</b>
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de Emisión	13.311.000	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(6.278.725)	(3.776.297)
Acciones o Participaciones Propias	(722.791)	(199.978)
Resultado del ejercicio	(1.225.954)	(2.502.428)
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>24.769.308</b>	<b>14.464.073</b>
<b>Deudas a Largo Plazo</b>	<b>24.231.519</b>	<b>13.926.284</b>
Deuda con entidades de crédito	20.429.305	11.137.133
Proveedores de inmovilizado	3.639.026	2.666.490
Fianzas recibidas	163.188	122.661
<b>Periodificaciones</b>	<b>537.789</b>	<b>537.789</b>
Periodificaciones a largo plazo	537.789	537.789
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>5.263.870</b>	<b>4.498.491</b>
<b>Deudas a Corto Plazo</b>	<b>4.373.676</b>	<b>3.008.172</b>
Deuda con entidades de crédito	3.114.769	1.965.265
Deuda con empresas del grupo	-	-
Proveedores de inmovilizado	1.236.611	1.042.907
Periodificaciones	22.296	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>890.193</b>	<b>1.490.319</b>
Proveedores	18.852	486.041
Acreedores varios	45.450	37.973
Proveedores empresas vinculadas	780.869	930.465
Otras deudas con las administraciones públicas	45.023	35.841
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>113.469.363</b>	<b>104.147.516</b>

**INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.**
**BALANCE INTERMEDIO Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

	<b>SPGAAP</b>	<b>SPGAAP</b>
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>30-Jun.-22</b>	<b>30-Jun.-21</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>973.529</b>	<b>544.212</b>
Ingresos por arrendamiento	967.529	544.212
Otros Ingresos de la explotación	6.000	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>(53.935)</b>	<b>(66.328)</b>
Sueldos y salarios	(45.842)	(62.499)
Cargas sociales	(8.093)	(3.829)
<b>Otros gastos de la explotación</b>	<b>(1.727.506)</b>	<b>(2.363.492)</b>
Servicios exteriores	(1.597.838)	(2.133.240)
Tributos	(129.668)	(230.252)
<b>Otros resultados</b>	<b>(4.884)</b>	<b>(9.935)</b>
Resultados excepcionales	(4.884)	(9.935)
<b>Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.</b>	<b>-</b>	<b>133.460</b>
Resultados por enajenaciones	-	133.460
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(185.410)</b>	<b>(88.946)</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(998.207)</b>	<b>(1.851.029)</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(227.747)</b>	<b>(87.672)</b>
Ingresos financieros	1.803	-
Gastos financieros	(229.550)	(87.672)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.225.954)</b>	<b>(1.938.701)</b>
Impuesto sobre el beneficio		
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(1.225.954)</b>	<b>(1.938.701)</b>