



Madrid, 29 de enero de 2023

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:

- **Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**
 - Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
 - Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado, ambos correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
- **Inversa Prime SOCIMI, S.A.**
 - Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
 - Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión, ambos correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
 - Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, adaptado a los últimos cambios en la Sociedad.

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 auditoría,
Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2022



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Inversa Prime SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
---	--

Tal y como se indica en la nota 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las inversiones inmobiliarias constituyen un 95% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.e.1), aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 13.615.199 euros. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 157.116.812 euros a 31 de diciembre de 2022.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), cuya metodología ha sido descrita en la nota 7.d) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las fechas estimadas de venta de las inversiones inmobiliarias y el valor de salida de las mismas, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con la dirección y el experto valorador, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

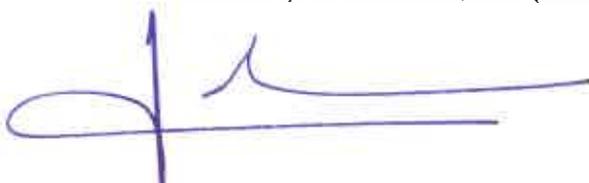
Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CREDITOS JUNADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06434

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas anuales Consolidadas al 31 de
diciembre de 2022 e Informe de Gestión
Consolidado del ejercicio 2022**



BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-22	31-dic.-21
Activo No Corriente		157.788.839	105.552.392
Inmovilizado Intangible		41.520	41.312
Aplicaciones Informáticas	6	41.520	41.312
Inmovilizado Material		36.413	-
Mobiliario	6	36.413	-
Inversiones inmobiliarias		157.116.812	105.200.869
Inversiones inmobiliarias	7	157.113.667	104.898.183
Anticipos e inmovilizado en curso	7	3.145	302.686
Inversiones financieras a largo plazo		594.094	310.211
Fianzas constituidas a largo plazo	8	160.094	142.211
Imposiciones a largo plazo	8	434.000	168.000
Activo Corriente		7.846.102	27.678.118
Anticipos a proveedores		83.203	167.327
Anticipos a proveedores	8	83.203	167.327
Deudores comerciales y otras ctas. por cobrar		88.803	42.087
Deudores	8	60.572	33.930
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 14	28.231	8.157
Inversiones financieras a corto plazo		648.912	753.065
Otros activos financieros	8	-	352.992
Imposiciones a corto plazo	8	648.912	400.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.019.184	26.715.639
Tesorería	10	7.019.184	26.715.639
TOTAL ACTIVO		165.628.941	133.230.510

La memoria (notas 1 a 24, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-22	31-dic.-21
Patrimonio Neto		125.017.935	114.802.771
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	(744.174)	(199.978)
Resultado del ejercicio atrib. a la soc. dominante	14	10.759.360	16.352.589
Pasivo No Corriente		34.448.675	13.929.184
Deudas a Largo Plazo		34.448.675	13.929.184
Deuda con entidades de crédito	8	28.784.070	11.137.133
Proveedores de inmovilizado	8	5.462.766	2.666.490
Otros pasivos financieros	8	201.839	125.561
Pasivo Corriente		6.162.331	4.498.555
Deudas a Corto Plazo		5.069.090	3.008.172
Deudas con entidades de crédito	12	3.558.463	1.965.265
Proveedores de inmovilizado	12	1.510.627	1.042.907
Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar		1.093.241	1.490.383
Proveedores	12	254.823	313.047
Acreedores varios	12	91.204	37.973
Proveedores empresas vinculadas	12,18	596.780	1.103.459
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12,14	150.434	35.904
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		165.628.941	133.230.510

La memoria (notas I a 24, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

	Nota	31-dic.-22	31-dic.-21
Importe neto de la cifra de negocios		2.204.370	1.223.838
Ingresos por arrendamiento	16	2.198.370	1.223.838
Otros ingresos de explotación	16	6.000	-
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias		13.415.199	18.057.123
Gastos de personal		(126.229)	(93.028)
Sueldos y salarios	16	(109.736)	(81.220)
Cargas sociales	16	(16.493)	(11.808)
Otros gastos de explotación		(4.550.226)	(3.424.729)
Servicios exteriores	16	(3.360.661)	(2.590.082)
Tributos	16	(1.189.565)	(834.647)
Otros resultados		116.218	(19.223)
Resultados excepcionales	16	116.218	(19.223)
Amortizaciones		(10.720)	-
Dotación Amortización	16	(10.720)	-
Resultado de explotación		11.248.612	16.543.981
Resultado Financiero		(377.689)	(191.392)
Ingresos financieros	16	3	-
Gastos financieros	16	(377.692)	(191.392)
Resultado antes de impuestos		10.870.923	16.352.589
Impuesto sobre el beneficio	14	(111.563)	-
Resultado consolidado del periodo		10.759.360	16.352.589
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		10.759.360	16.352.589
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción		0,14	0,28

La memoria adjunta (notas 1 a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic.-22	31-dic.-21
Resultado Consolidado del Periodo	11	10.759.360	16.352.589
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	(1.457.338)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	(1.457.338)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		10.759.360	14.895.251
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante		10.759.360	14.895.251
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

La memoria adjunta (notas 1 a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en Euros)**

	Capital (Notas I y II)	Prima de Emisión (Nota II)	Accs.y part. en Pº propias (Nota II)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Rdo.del ejercicio	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	38.352.654	13.311.000	(191.211)	3.371.272	5.122.622	49.816.277
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	16.352.589	16.352.589
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	16.352.589	16.352.589
Distribución del resultado	-	-	-	5.122.622	(5.122.622)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	40.000.000	10.000.000	91.243	(1.457.338)	-	48.633.905
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	40.000.000	10.000.000	91.243	3.665.284	(5.122.622)	48.633.905
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2021	78.352.654	13.311.000	(199.978)	6.986.506	16.352.589	114.802.771
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	78.352.654	13.311.000	(199.978)	6.986.506	16.352.589	114.802.771
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	10.759.360	10.759.360
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	10.759.360	10.759.360
Distribución del resultado	-	-	-	16.352.589	(16.352.589)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(544.196)	-	-	(544.196)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(544.196)	16.352.589	(16.352.589)	(544.196)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2022	78.352.654	13.311.000	(744.174)	23.339.095	10.759.360	125.017.935

La memoria adjunta (notas I a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-22 31-dic-22	01-ene-21 31-dic-21
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		10.759.360	16.352.589
2. Ajustes del resultado		(13.237.510)	(18.665.731)
a) Variación en el V. Razonable de Inversiones Inmobiliarias (+/-)	7	(13.615.199)	(18.857.123)
g) Ingresos financieros (-)	16	(3)	-
h) Gastos financieros (+)	16	377.692	191.392
3. Cambios en el capital corriente		1.041.798	(1.538.569)
a) Anticipos a proveedores (+/-)		84.124	(96.208)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(46.716)	(35.125)
c) Otros activos y pasivos corrientes		335.109	1.123.978
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(507.796)	(3.569.291)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		1.177.077	1.038.077
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	16	(377.689)	(191.392)
a) Pagos de intereses (-)		(377.692)	(191.392)
b) Cobros de intereses (+)		3	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(36.940.427)	(41.242.093)
6. Pagos por inversiones (-)		(41.700.652)	(41.562.093)
c) Inmovilizado Intangible y material		(36.413)	(41.312)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(41.149.400)	(41.159.789)
e) Otros activos financieros	8	(514.839)	(360.992)
7. Cobros por desinversiones (+)		4.760.224	320.000
d) Inversiones inmobiliarias	7	4.760.224	320.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		19.058.013	53.407.097
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(544.196)	50.091.243
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	11	-	50.000.000
c) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	11	(544.196)	91.243
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		19.602.209	3.315.854
a) Emisión		22.852.300	5.123.261
1. Deudas con entidades de crédito (+)	12	22.852.300	5.123.261
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	12,19	-	-
b) Devolución y amortización		(3.250.091)	(1.807.407)
1. Deudas con entidades de crédito (-)	12	(3.250.091)	(1.807.407)
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C)		(19.696.455)	8.121.901
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.715.639	18.593.738
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	7.019.184	26.715.639

La memoria adjunta (notas 1 a 24), así como Anexo I son parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)**I. Información general sobre el Grupo****I.1. Presentación del Grupo**

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Inversa Prime) 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 Calle de Velázquez nº 41, escalera izquierda 1ºB, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas de la Sociedad dominante adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital en la Sociedad dominante mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas de la Sociedad dominante una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, 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. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la Sociedad dominante comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") en la actualidad BME Growth, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Adicionalmente, el 1 de agosto de 2019, se cerró en la Sociedad dominante una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 euros, siendo el capital resultante de 24.352.654 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

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 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M-648129.

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



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

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 31 de diciembre de 2022.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% particip. Directo	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Almagro Barrio de Salamanca S.L.	Velázquez 41 de Madrid	*	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.

El día 28 de febrero de 2022 la Sociedad Dominante 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.

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, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.022 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de abril de 2022. Tomo 42.602, Folio 3, en la hoja M-648129, inscripción 28ª.

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.

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 SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado.

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales Consolidadas la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo.

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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% de 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, 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

A 31 de diciembre de 2022, y a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante consideran que ésta y su sociedad dependiente cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) se presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF I. Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron las primeras que Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes presentan bajo NIIF y han sido formuladas de acuerdo a NIIF I, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Asimismo, las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, según lo requerido por La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 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 las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2021 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.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 27 de marzo de 2023 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.

b) Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- 3) proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - “Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

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). 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.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones

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

- 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: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
 - o NIIF 1 “ Adopción por primera vez de las NIIF”.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

- NIIF 9 "Instrumentos financieros".
- NIC 41 "Agricultura".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 17 (Modificación) – “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa.”
- 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”.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 16 (Modificación) – “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.”
- NIC 1 (Modificación) – “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”).”

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

d) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

e.1) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la nota 6 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

e.2) ArrendamientosQuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual. Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

e.3) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

e.4) Pasivos financieros**Reconocimiento inicial y valoración**

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)****Valoración posterior**

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 10 para obtener más información.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

e.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

e.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota I, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Almagro estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Almagro en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

e.7) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

e.8) 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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

Como se menciona en la nota 14, el Grupo ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase incipiente, centrandose su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados principalmente en la misma área geográfica (Madrid), habiendo considerado que gestiona un único segmento.

e.9) Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

e.10) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de Almagro consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

e.11) Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

e.12) Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

e.13) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

e.14) Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel I - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota de Inversiones inmobiliarias (ver Nota 6).

e.15) Resultado 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.

e) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

f) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inversa Prime SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - ☞ El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera intermedio consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - ☞ Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada.
6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar la sociedad del Grupo. De acuerdo con este criterio:
 - ☞ Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
 - La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2022 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

g) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2022.

3. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.2, las sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

reversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Inversa Prime está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas (ver Nota 9). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad dominante no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. Cálculo del valor razonable

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período. Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota Inversiones inmobiliarias (Nota 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

31/12/2022		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	31/12/2022	157.113.667	-	-	157.113.667
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 31/12/21:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

31/12/2021		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	31/12/2021	104.898.183	-	-	104.898.183
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

5. Resultado por acción
Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período 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.

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	10.759.360	16.352.589
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	77.768.249	58.158.893
Resultado básico por acción	0,14	0,28

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período 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.

6. Inmovilizado Intangible y Material

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. También se contemplan aquí inversiones en software asociado a opinión de clientes e inversiones en imagen de marca y web.

El inmovilizado material reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de inversiones en mobiliario puestos a disposición en los inmuebles arrendados a terceros.

7. Inversiones inmobiliarias

La totalidad del importe de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se compone inmuebles de naturaleza urbana, destinados a la obtención de rentas. Ninguno de ellos está ocupado por el Grupo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Los datos de dichos inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se presentan en Anexo I.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022 y entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021, se muestra en la siguiente tabla:

Inversiones Inmobiliarias	Inmuebles	Anticipos	Total
Valor Razonable 31/12/2020	42.813.800	107.500	42.921.300
Movimientos del ejercicio 2021:			
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
Total	62.084.383	195.186	62.279.569
Valor Razonable 31/12/2021	104.898.183	302.686	105.200.869
Movimientos del ejercicio 2022:			
Altas	43.213.009	3.145	43.216.154
Bajas	(4.915.410)	-	(4.915.410)
Trasposos	302.686	(302.686)	-
Cambios en el valor razonable	13.615.199	-	13.615.199
Total	157.113.667	3.145	157.116.812

A 31 de diciembre de 2022, las altas se refieren a la compraventa de 87 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 1.190.119 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha procedido a dar de baja cuatro activos inmobiliarios adquiridos a finales del ejercicio 2021, junto con dos activos más adquiridos en el primer semestre de 2022, sobre los que existía derecho de retracto por parte de los inquilinos y el cual ha sido ejercido antes del 31 de diciembre de 2022. Los activos dados de baja son los siguientes:

- E10159
- E10163
- E10166
- E10174
- E10219
- E10221

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.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha procedido a la baja de Balance de cinco activos inmobiliarios, por venta:

- E10012
- E10002
- E10171

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

- E10031
- E10162

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 31 de diciembre de 2021, las altas se refieren a la compraventa de 107 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 191.933 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre 2021, el Grupo ha procedido a la baja de balance de un activo inmobiliario, por venta:

- E10004

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	31-dic.-22	31-dic.- 21
Ingresos por arrendamiento	2.198.370	1.223.838
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(436.130)	(187.601)
TOTAL	1.762.240	1.036.237

b) Pólizas de seguro

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

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 15).

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 31/12/2022	A 31/12/2021
En un año	2.667.160	1.940.582
Entre uno y dos años	2.127.782	1.690.778
Entre dos y tres años	1.823.342	1.552.151
Entre tres y cuatro años	1.714.865	1.218.574
Entre cuatro y cinco años	1.614.500	1.134.807
Más de cinco años	5.841.492	3.443.642
TOTAL	15.789.142	10.980.534

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

d) Proceso de valoración

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

El valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre 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. Adicionalmente, para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un 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:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	117.349.458	157.113.667	75.820.769	104.898.183

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 3,15%

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

El grupo de activos numerados del "E10073 a E10078" (véase Anexo I), se corresponden con un local comercial y un conjunto de viviendas adquiridas. Dicho conjunto de inmuebles estaba sujeto a un derecho de retracto por ser parte de un condominio. El copropietario comunicó su intención de ejecutar su derecho, pero realizó el pago a juicio del Grupo fuera del plazo legalmente establecido. El copropietario ha demandado al Grupo, encontrándose el proceso judicial abierto. El Grupo ha estimado también para este grupo de activos que el valor razonable de dichos activos se corresponde con su valor neto contable.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2022, se han utilizado tasas comprendidas entre un 3,25% y el 6,5% (entre un 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 31.12.21	104.898.183	99.842.944	109.953.421
Valor razonable a 31.12.22	157.113.667	149.257.983	164.969.350

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

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 31.12.22	157.113.667	153.009.798	160.860.420
Valor razonable a 31.12.21	104.898.183	100.907.748	109.137.461

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en los respectivos organismos públicos de comunidades autónomas (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:

Activos financieros a largo plazo						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	160.094	142.211	-	-
Imposiciones a largo plazo	-	-	434.000	168.000	-	-
Total activos financieros a largo plazo	-	-	594.094	310.211	-	-

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudores	-	-	60.572	33.930	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	83.203	167.327	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	648.912	400.073	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	352.992	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	792.687	554.322	-	-

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Pasivo	Pasivos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores de inmovilizado	-	-	5.462.766	2.666.490	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	28.784.070	11.137.133	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	201.839	125.561	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo	-	-	34.448.675	12.929.184	-	-

Pasivo	Pasivos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.510.627	1.042.907	-	-
Proveedores y Acreedores comerciales otras cuentas a pagar	-	-	942.807	1.454.479	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.558.463	1.965.265	-	-
Total pasivos financieros corto plazo	-	-	6.011.897	4.462.651	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre 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:

ACTIVOS FINANCIEROS	31/12/2022						
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total

Activos financieros a coste amortizado:

- Deudores comerciales	60.572	-	-	127	-	-	60.572
- Anticipos a proveedores	83.203	-	-	180	-	-	83.203
- Imposiciones	648.912	84.000	-	180	350.000	-	1.082.912



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	160.094	160.094
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	792.687	84.000			350.000	160.094	1.386.781

	31/12/2022						
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Proveedores	851.603	-	-	-	-	-	851.603
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	91.204	-	-	-	-	-	91.204
Deudas con entidades de crédito	3.558.463	3.662.369	3.699.877	3.603.948	7.284.923	10.532.953	32.342.533
Proveedores de inmovilizado	1.510.626	1.348.944	978.682	821.543	698.160	1.615.438	6.973.393
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	201.839	201.839
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	6.011.897	5.011.313	4.678.559	4.425.491	7.983.083	12.350.230	40.460.572

	31/12/2021						
	2021	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- 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
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	954.322	168.000				142.211	1.264.533

	31/12/2021						
	2021	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

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
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.462.651	2.779.907	2.674.785	2.421.137	2.052.992	4.000.364	18.391.836

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Euros	31-dic-22	31-dic-21
Inversiones financieras a largo plazo:	594.094	310.211
- Fianzas constituidas a largo plazo	160.094	142.211
- Imposiciones a largo plazo	434.000	168.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	820.918	962.479
- Deudores	60.572	33.930
- Anticipos a proveedores	83.203	167.327
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	28.231	8.157
- Otros activos financieros	-	352.992
- Imposiciones a corto plazo	648.912	400.073
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.415.012	1.272.690

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. En los tres ejercicios, ninguno de los saldos pendientes de cobro tenía una antigüedad superior a 30 días.

b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 31 de diciembre de 2021 se corresponden con depósitos otorgados por determinados inquilinos en concepto de garantía de cobro.

c) Imposiciones a Corto Plazo:

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, renovables una vez vencidas:

- Pignoraciones bancarias sobre imposiciones a plazo fijo que han emitido los bancos para la concesión de los préstamos de los activos
- Imposiciones requeridas por los bancos por emisión de aval sobre pagos aplazados

d) Fianzas constituidas a largo plazo

El valor total depositado en organismos públicos de comunidades autónomas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Fianzas Constituidas	31/12/2022	31/12/2021
Total	160.094	142.211
Depósito Organismos Autonómicos	160.094	142.211

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes del Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2022 es de 7.019.184 euros (26.715.638,62 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

11. Patrimonio neto
a) Capital social y prima de emisión:

El capital social de la Sociedad dominante se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de ascunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad dominante son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A. a 24 de marzo de 2021.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M-648129.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 818 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y tres con un porcentaje entre 5% y el 10%.

Euros	31-dic-22	31-dic-21
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	13.311.000	13.311.000
TOTAL	91.663.654	91.663.654

El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa un 41% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-22	31-dic-21
Ibervalles SOCIMI S.A.	23,86%	21,55%
Onchena S.L.	6,51%	5,46%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,55%	5,55%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,00%
TOTAL	40,92%	37,56%

b) Acciones Propias:

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor acciones
Saldo 31 de diciembre de 2021	199.677	199.978	1,00
Adquisiciones	495.140	683.817	1,38
Ventas	(110.412)	(139.621)	1,26
Saldo a 31 de diciembre de 2022	584.405	744.174	1,27

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene 584.405 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,27€/acc., siendo su coste de adquisición de 744.174 Euros (199.677 acciones a un precio medio de 1,00€/acc., siendo su coste de adquisición de 199.978 a 31 de diciembre de 2021).

c) Reservas y resultado del ejercicio/periodo

Euros	31-dic-22	31-dic-21
Otras reservas	(1.457.338)	(1.457.338)
Resultado del ejercicio	10.759.360	16.352.589
Resultados de ejercicios anteriores	24.796.432	8.443.843
TOTAL	34.098.454	23.339.094

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

Otras reservas

Dentro de este epígrafe, el Grupo incluye 1.457.338€ derivados de los gastos de la ampliación de capital de julio de 2021 en la Sociedad Dominante.

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.

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.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	233.901	(2.502.428)
Aplicación:		
Reserva legal	23.390	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(2.502.428)
Dividendos	210.511	-
TOTAL APLICACION	233.901	(2.502.428)

El 20 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021.

d) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre del ejercicio asciende a 125.017.935 (1,61€/acción), según se detalla a continuación:

NAV/Acción	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto	125.017.935	114.802.771
Ajustes	-	-

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

NAV	125.017.935	114.802.771
Nº Acciones en circulación	77.768.249	78.152.977
NAV/Acción	1,61	1,47

12. Débitos y partidas a pagar

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

Euros	31-dic-22	31-dic-21
Inversiones financieras a largo plazo:	594.094	310.211
- Fianzas constituidas a largo plazo	160.094	142.211
- Imposiciones a largo plazo	434.000	168.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	820.918	962.479
- Deudores	60.572	33.930
- Anticipos a proveedores	83.203	167.327
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	28.231	8.157
- Otros activos financieros	-	352.992
- Imposiciones a corto plazo	648.912	400.073
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.415.012	1.272.690

El epígrafe "Otros pasivos financieros" 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 31 de diciembre 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	ERP ID	Inicio	Años	31-Dec-22	31-Dec-21
Bankinter	E10005	01/06/2018	10	743.098	870.368
Sabadell	E10001	01/07/2018	12	190.662	213.868
Bankinter	E10006	01/07/2018	15	160.785	222.522
Sabadell	E10002	01/12/2018	7	0	406.614
Sabadell	E10010	01/12/2018	7	95.366	126.066
Sabadell	E10014	01/02/2019	7	133.870	174.417
Santander	E10008	01/03/2019	7	36.214	39.357
Sabadell	E10012	01/03/2019	7	0	200.350
Santander	E10015	01/03/2019	7	110.268	144.196
Bankinter	E10026	01/03/2019	15	429.656	460.528

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Entidad	ERP ID	Inicio	Años	31-Dec-22	31-Dec-21
Sabadell	E10013	01/05/2019	7	228.806	293.270
Sabadell	E10016-24	01/09/2019	7	239.527	301.159
Santander	E10027	01/09/2019	7	53.572	67.857
Sabadell	E10028	01/09/2019	7	277.061	348.351
Santander	E10029	01/09/2019	7	315.515	401.339
Bankinter	E10032	01/10/2019	7	286.641	356.979
Sabadell	E10030	01/12/2019	7	115.739	134.310
Bankinter	E10053	01/02/2020	10	739.689	827.665
Santander	E10067	01/12/2020	7	354.931	422.945
Santander	E10068	01/12/2020	7	1.901.416	2.265.775
Santander	E10071	01/01/2021	7	735.911	874.551
Santander	E10072	01/01/2021	7	441.546	524.731
Santander	E10079	01/02/2021	7	220.888	212.663
Bankinter	E10081	01/03/2021	10	176.321	196.249
Sabadell	E10085	01/03/2021	10	496.792	553.205
Bankinter	E10088	01/05/2021	10	936.630	1.040.262
Sabadell	E10093	01/08/2021	7	151.930	178.258
Sabadell	E10094	01/08/2021	7	130.524	153.142
Bankinter	E10097-98	01/08/2021	10	448.523	496.626
Bankinter	E10095	01/10/2021	10	187.536	207.244
Bankinter	E10123	01/11/2021	10	351.012	387.531
Andbank	E10035	01/01/2022	8	411.834	-
Andbank	E10126	01/01/2022	8	400.787	-
Bankinter	E10132	01/01/2022	10	298.143	-
Abanca	E10149	01/02/2022	8	224.982	-
Bankinter	E10134	01/03/2022	10	1.036.783	-
Bankinter	E10145	01/03/2022	10	958.878	-
Bankinter	E10147	01/03/2022	10	1.380.435	-
Andbank	E10152	01/03/2022	8	476.936	-
Bankinter	E10190	01/03/2022	10	1.306.765	-
Pueyo	E10185	01/04/2022	10	305.060	-
Andbank	E10189	01/04/2022	8	736.927	-
Sabadell	Pack Sabadell	01/05/2022	8	652.474	-
Bankinter	E10150	01/06/2022	10	2.131.429	-
Pueyo	E10184	01/06/2022	12	179.753	-
Pueyo	E10201	01/06/2022	12	213.969	-
Pueyo	E10202	01/06/2022	12	132.719	-
Abanca	E10239	01/09/2022	7	475.537	-

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Entidad	ERP ID	Inicio	Años	31-Dec-22	31-Dec-21
BBVA	E10193	01/11/2022	10	185.211	-
BBVA	E10198	01/11/2022	10	160.682	-
Bankinter	E10205	01/11/2022	10	696.525	-
Bankinter	E10222	01/11/2022	10	720.843	-
BBVA	E10235	01/11/2022	10	448.401	-
BBVA	E10236	01/11/2022	10	199.289	-
Bankinter	E10245	01/11/2022	10	856.593	-
Bankinter	E10254	01/11/2022	10	1.240.419	-
Santander	E10034	01/12/2022	7	490.779	-
Bankinter	E10083	01/12/2022	10	586.860	-
Bankinter	E10246	01/12/2022	10	542.980	-
Santander	E10247	01/12/2022	7	382.221	-
				28.524.644	13.102.398

Del total de la cartera hipotecaria en la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022, 13 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,00% y el 1,55%. Los 45 préstamos hipotecarios restantes se encuentran formalizados a un tipo fijo que oscila entre el 1,00% y el 2,90%.

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca ha formalizado en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,00%.

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca ha formalizado en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,00% y a cierre del ejercicio 2022 tenía un importe dispuesto de 4.324.923 euros, quedando saldo no dispuesto por importe de 45.675.077 euros. Adicionalmente a cierre del ejercicio 2022 tenemos unos gastos activados de operaciones formalizadas de financiación por importe de 507.035 euros.

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 vitalicio. 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 31 de diciembre de 2022 los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

13. Periodo medio de pago a Proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	62	11
Ratio de operaciones pagadas	60	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	76	36

Importe (euros)	2022	2021
Total pagos realizados	9.889.269	4.759.673
Total pagos pendientes	1.744.423	82.668

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.739
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	45%
Volumen (miles de euros)	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.471.588
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	57%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo en días que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad dominante según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

14. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	31/12/2022	31/12/2021
Deudores	28.231	8.157
Otros créditos con las Administraciones Públicas	28.231	8.157
Acreedores	150.434	35.904
Otras deudas con las Administraciones Públicas	150.434	35.904

“Deudores otras créditos con las Administraciones Públicas” corresponde, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración”.

“Acreedores otras deudas con las Administraciones Públicas” incluye, fundamentalmente, el Impuesto de Sociedades, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria.

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad dominante tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 3 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

A cierre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante tiene abiertos procedimientos de inspección de comprobaciones por aplicación de la reducción del 95% de TPO en los siguientes activos (E10003, E10031, E10035, E10065 y E100016-E100024). En relación a los mismos, los Administradores consideran que los pasivos que pudieran resultar de esta revisión no supondrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. A cierre del ejercicio 2021, ABS había solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

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). 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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Impuesto de Sociedades	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable antes de impuestos atribuible a la Sociedad dominante	10.759.360	16.352.589
Ajustes NIIF	(10.525.459)	(18.855.017)
Resultado contable	233.901	(2.502.428)
Diferencias permanentes	19.653	-
Base imponible (resultado fiscal)	253.554	(2.502.428)
Impuesto de Sociedades	44.926	44.561
Base imponible Régimen General	446.252	-
Cuota IS	11.156	

Los ajustes fiscales se corresponden, casi en su totalidad, a los ajustes de consolidación y de conversión de los estados financieros a las NIIF.

- d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No hay reservas generadas en ejercicios anteriores al de aplicación del régimen fiscal en la Sociedad dominante y en la Sociedad dependiente

- 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todas las reservas generadas en la Sociedad dominante y en la Sociedad Dependiente están sujetas al tipo de gravamen del 0 %.

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

La Sociedad dominante no ha generado bases imponibles positivas desde su fecha de constitución. La Sociedad Dependiente no ha cumplido a la fecha de cierre su primer ejercicio fiscal

- 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

La Sociedad Almagro Barrio de Salamanca S.L. distribuyó la totalidad del resultado del ejercicio 2021 a la Sociedad dominante (1.800 euros), no habiéndose producido gravamen sobre dicho resultado.

5. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

El Socio Único de la Sociedad Almagro Barrio de Salamanca S.L. acordó la distribución de dividendos del ejercicio 2021 con fecha de 20 de junio de 2022.

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

La fecha de adquisición de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, se desglosa en la nota 7 de las Cuentas Anuales Consolidadas.

7. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de esta Ley.

A 31 de diciembre de 2021, ABS solicitó su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

8. Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado I del artículo 3 de esta Ley.

Los activos identificados en la Nota 6 computan a tales efectos, con la excepción de los inmuebles que están adquiridos en régimen de nuda propiedad, que son los siguientes:

- A 31 de diciembre de 2022 → E10003, E10035, E10051, E10065, E10086, E10087, E10096 y E10118
- A 31 de diciembre de 2021 → E10003, E10031, E10035, E10051, E10065, E10086, E10087, E10096 y E10118

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

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2022 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

15. 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 ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase de incipiente, centrando su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados en territorio nacional (Madrid principalmente - 80% -, con inversiones inmobiliarias también en Barcelona -16%-, -3%- distribuido en Valencia, Málaga, Sevilla, Vizcaya, Guipúzcoa y Asturias). No obstante, la Dirección del Grupo considera que las expectativas de crecimiento en los próximos años ampliarán la tipología de inmuebles y áreas geográficas, motivo por el cual el Grupo se encuentra ejecutando un proyecto de mejora de sus sistemas de información que le permitirá monitorizar operativa y financieramente los negocios de forma segmentada.

16. Ingresos y gastos

- a) Ingresos por arrendamiento

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

La cifra de negocio del Grupo se ha generado íntegramente en España (Madrid principalmente - 89% -, con inversiones inmobiliarias también en Barcelona - 7% -, - 4% - distribuido en Valencia, Málaga, Sevilla, Vizcaya, Guipúzcoa y Asturias).

	31-dic-22	31-dic-21
Importe neto de la cifra de negocios	2.204.370	1.223.838
Ingresos por arrendamiento	2.198.370	1.223.838
Otros Ingresos de la explotación	6.000	-

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

Durante el ejercicio 2022 se han obtenido 6.000 Euros en concepto de subvención por contratación de personal.

b) Otros gastos de explotación

Gastos de la Explotación	31/12/2022	31/12/2021
Reparaciones y Conservación	(337.672)	(232.111)
Servicios profesionales independientes	(2.722.965)	(2.246.857)
Primas de seguros	(76.958)	(19.862)
Servicios Bancarios y Similares	(10.893)	(14.824)
Suscripciones	-	(9.222)
Otros tributos	(204.284)	(79.162)
Ajuste Negativo IVA	(985.281)	(755.485)
Publicidad, propaganda y RRPP	(167.444)	(49.704)
Otros gastos	(23.229)	(9.871)
Suministros	(21.500)	(7.631)
Total	(4.550.226)	(3.424.729)

Dentro el epígrafe “Servicios de profesionales independientes”, se incluyen 1.356.637 euros en concepto de comisiones de gestión fija con Almagro Capital Gestión, S.L. y 568.935 euros en concepto de bonus de gestión (Nota 19).

c) Personal

Hasta el ejercicio 2021, la gestión del Grupo era llevada a cabo íntegramente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, el Grupo ha contratado en la sociedad dominante personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	(109.736)	(81.220)
Cargas sociales	(16.493)	(11.808)
Total	(126.229)	(93.028)

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

	Número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

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

	Número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2

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

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros incluyen los intereses devengados de las financiaciones para la adquisición de viviendas tanto de la Sociedad dominante como de Almagro Barrio de Salamanca (377.692 euros en 2022 y 191.392 euros en 2021).

17. Consejo de Administración y alta dirección

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 Ulíbarri San Vicente - Consejero.
- D. Francisco López Posadas – Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- D. Rafael Canales Abaitua - 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. Juan Romaní Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)****a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Durante el ejercicio 2020, el Consejo de Administración no estuvo retribuido. 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 ejercicio 2022, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 247.333 euros (124.693 euros en 2021).

La suma de dichas remuneraciones no puede exceder de 287.006 euros (0.25% del último Net Asset Value (NAV) del Grupo aprobado).

Los Administradores no devengan sueldos ni dietas.

El Consejo de Administración lo componen ocho representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta 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 31 de diciembre de 2022, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- 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.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

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

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2017, de la información disponible por la Sociedad dominante y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad dominante.

18. Otra información**a) Pasivos contingentes**

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

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.

19. Otras operaciones con partes vinculadas

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han realizado las siguientes transacciones 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 modificado en 2021 y la remuneración devengada corresponde a los nuevos términos del mismo.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 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.	31/12/2022	31/12/2021
Total	1.925.572	1.583.568
Comisión de Gestión - Fijo	1.356.637	653.103
Comisión de Gestión - Bonus	568.935	930.465

Los importes pendientes de pago de las comisiones de gestión son los siguientes:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	568.935	930.465
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	568.935	930.465

Tanto al 31 de diciembre de 2022 como al 31 de diciembre de 2021, se encontraban pendientes de pago la totalidad del importe variable de la comisión de gestión.

- 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios de intermediación:

Senior Tech, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	822.495	321.694
Prestación de Servicios de Intermediación	822.495	321.694

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de prestación de servicios de asesoramiento en la implantación del ERP y de prestación de servicios contables:

IRG10 Servicios Corporativos , S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	151.839	77.492
Consultoría Implantación ERP	-	29.412
Prestación de Servicios Contables	151.839	48.080

b) Saldos con partes vinculadas

El Grupo cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	568.935	930.465
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	568.935	930.465

Tanto al 31 de diciembre de 2022 como al 31 de diciembre de 2021, se encontraban pendientes de pago la totalidad del importe variable de la comisión de gestión.

El Grupo cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de intermediación con Senior Tech, S.L. en concepto de intermediación en la compraventa de inmuebles, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Senior Tech, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	4.365	172.994
Servicios de Intermediación	4.365	172.994

A cierre del ejercicio 2022 existe vivo un anticipo a dicho proveedor de importe adicional de 8.470 euros.

El Grupo no contaba a cierre del ejercicio 2022 con saldos pendientes de pago vinculados a los contratos de prestación de servicios con IRG10 Servicios Corporativos S.L.

20. Políticas de gestión del riesgo
20.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo 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 del Grupo 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 dominante 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.

a) Riesgo de mercado
(i) Riesgo de tipo de cambio

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

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 57 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022, 45 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 13 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con margen que oscila entre el 1% y el 1,55%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 78% de la deuda bancaria, ya que el 22% restante es representado por préstamos a tipo variable vinculados al EURIBOR 6M/12M (En 2021 existían 32 préstamos, 31 son a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2022 la sociedad dominante solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en tres de sus principales bancos por un importe total de 1.082.912 Euros (921.065,23 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. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

20.2 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
Deuda Financiera	32.342.533	13.102.398
Patrimonio Neto	125.017.935	114.802.771
Apalancamiento	21%	10%

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Al 31 de diciembre de 2022 el apalancamiento ha ascendido a un 21% (10% 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 continúa siendo bajo en comparación con otras empresas del sector.

21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	2022	2021
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	32.500	29.000
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	47.000
Otros servicios prestados por el auditor	10.000	22.000
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	42.500	98.000

22. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 ni 31 de diciembre de 2021.

24. Hechos posteriores al cierre

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)
ANEXO I:
Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0001	GOYA	Madrid	26/07/2017	217
EI0003	ARAPILES	Madrid	11/12/2017	149,9
EI0005	PRINCESA	Madrid	04/07/2018	498,91
EI0006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
EI0007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
EI0008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
EI0009	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
EI0010	PALACIO	Madrid	01/10/2018	153
EI0013	IBIZA	Madrid	28/01/2019	207
EI0014	BERNABÉU	Madrid	01/02/2019	104
EI0015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
EI0016	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	179,24
EI0017	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	34,51
EI0018	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	60,88
EI0019	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0020	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0021	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0022	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0023	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0024	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0025	CHUECA	Madrid	22/03/2019	40
EI0026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
EI0027	BARRIO DEL PILAR	Madrid	23/05/2019	106
EI0028	ALMAGRO	Madrid	31/05/2019	198
EI0029	ALMAGRO	Madrid	27/06/2019	305,6
EI0030	GUINDALERA	Madrid	10/07/2019	160
EI0032	ALMAGRO	Madrid	13/09/2019	305,6
EI0033	GAZTAMBIDE	Madrid	25/09/2019	133
EI0034	VALLEHERMOSO	Madrid	03/10/2019	245
EI0035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289
EI0037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51,2
EI0040	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	55
EI0042	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2019	56
EI0047	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	231
EI0050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51,4



**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0051	CASTELLANA	Madrid	17/01/2020	66
EI0053	GOYA	Madrid	06/02/2020	266
EI0054	GOYA	Madrid	20/02/2020	139
EI0055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	RIOS ROSAS	Madrid	25/02/2020	166
EI0058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
EI0059	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	157
EI0060	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	127
EI0061	MARROQUINA	Madrid	10/03/2020	94
EI0062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
EI0064	ALUCHE	Madrid	08/06/2020	121
EI0065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72
EI0066	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/11/2020	63
EI0067	CUZCO	Madrid	04/12/2020	228
EI0068	NUEVA ESPAÑA	Madrid	17/12/2020	768
EI0069	SAN FERMÍN	Madrid	21/12/2020	90
EI0071	JERÓNIMOS	Madrid	08/01/2021	238
EI0072	GOYA	Madrid	20/01/2021	179
EI0073	PALACIO	Madrid	12/02/2021	25
EI0074	PALACIO	Madrid	12/02/2021	206
EI0075	PALACIO	Madrid	12/02/2021	181
EI0076	PALACIO	Madrid	12/02/2021	192
EI0077	PALACIO	Madrid	12/02/2021	196
EI0078	PALACIO	Madrid	12/02/2021	255
EI0079	BERNABÉU	Madrid	22/02/2021	100
EI0080	VENTAS	Madrid	03/03/2021	87
EI0081	LISTA	Madrid	05/03/2021	84
EI0083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
EI0084	CONCEPCIÓN	Madrid	15/03/2021	84
EI0085	FUENTE DEL BERRO	Madrid	18/03/2021	325
EI0086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
EI0091	JERÓNIMOS	Madrid	13/09/2021	163,6
EI0092	HUERTAS	Madrid	21/09/2021	142
EI0093	CIUDAD JARDÍN	Madrid	06/05/2021	90
EI0094	ARAPILES	Madrid	06/05/2021	88,86
EI0095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140
EI0096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
EI0097	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
EI0098	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
EI0100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
EI0102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
EI0103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
EI0104	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0105	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0106	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0107	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0108	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0109	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0110	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	91
EI0111	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	89
EI0112	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0113	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0114	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	90
EI0115	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
EI0116	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
EI0118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	126
EI0119	VALDECABAÑAS	Madrid	23/07/2021	511,78
EI0120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	86
EI0121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	169,96
EI0123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	274
EI0124	NUEVA ESPAÑA	Madrid	13/09/2021	51
EI0125	C. NACIONES - CORRA.	Madrid	08/10/2021	53,9
EI0126	ARAVACA	Madrid	07/10/2021	239,25
EI0127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
EI0128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
EI0132	EL VISO	Madrid	10/11/2021	393,48
EI0134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
EI0135	FUENTELARREINA	Madrid	25/11/2021	209,95
EI0136	DT. POBLATS MARITIMS	Valencia	26/11/2021	111
EI0137	DT. EL PLA DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
EI0138	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91,4
EI0139	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84,7
EI0141	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84,2
EI0143	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	29/11/2021	203
EI0145	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	331,37
EI0146	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	333,63
EI0147	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	332,33
EI0148	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	33
EI0149	GUINDALERA	Madrid	01/12/2021	170
EI0150	RIOS ROSAS	Madrid	09/12/2021	626
EI0151	RIO REAL - LOS MONTEROS	Málaga	15/12/2021	97
EI0152	GOYA	Madrid	16/12/2021	280

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
EI0158	PUERTA DEL ANGEL	Madrid	30/12/2021	65
EI0160	DELICIAS	Madrid	30/12/2021	67
EI0167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92
EI0170	TRIANA	Sevilla	30/12/2021	68
EI0172	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0173	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0175	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	92
EI0176	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0177	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0178	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0179	ALUCHE	Madrid	30/12/2021	94
EI0181	SAN ÁNDRES	Madrid	30/12/2021	69
EI0182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
EI0183	LAS LOMAS	Madrid	20/02/2022	695
EI0184	MEDIA LEGUA	Madrid	26/01/2022	136
EI0185	GAZTAMBIDE	Madrid	02/02/2022	283
EI0187	EL PUTXET I EL FARRÓ	Barcelona	07/02/2022	118
EI0189	ARAVACA	Madrid	03/02/2022	654
EI0190	CASTELLANA	Madrid	09/02/2022	446,24
EI0192	PRINCESA	Madrid	04/03/2022	55
EI0193	CASTILLA	Madrid	09/03/2022	124
EI0195	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	59,9
EI0196	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	63,63
EI0197	NOVA ESQUERRA EIXAMP	Barcelona	07/04/2022	97
EI0198	ALCOBENDAS CENTRO	Madrid	08/04/2022	110,42
EI0199	FUENTE DEL BERRO	Madrid	08/04/2022	120,96
EI0200	CASTILLA	Madrid	18/04/2022	283
EI0201	PALOS DE MOGUER	Madrid	26/04/2022	130,38
EI0202	NUEVA ESPAÑA	Madrid	26/04/2022	78
EI0205	CUATRO CAMINOS	Madrid	17/05/2022	280,74
EI0215	RONDA	Vizcaya	20/05/2022	127
EI0216	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	23/05/2022	92
EI0218	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	23/05/2022	159,2
EI0222	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	08/06/2022	348,59
EI0225	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	92
EI0228	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	92
EI0229	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	87
EI0230	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	105
EI0235	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	28/06/2022	262,76
EI0236	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	28/06/2022	144,43
EI0238	SARRIA	Barcelona	28/06/2022	177,96

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
E10239	PEÑAGRANDE	Madrid	30/06/2022	494
E10240	ESTRELLA	Madrid	30/06/2022	119,69
E10243	PLAYA BAJADILLA	Málaga	11/07/2022	498
E10245	RECOLETOS	Madrid	19/07/2022	208
E10246	SARRIA	Barcelona	21/07/2022	172
E10247	FUENTELARREINA	Madrid	25/07/2022	250
E10248	LAS ARENAS - CENTRO	Vizcaya	15/09/2022	124
E10249	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	21/09/2022	98
E10250	PLAYA BAJADILLA	Málaga	26/09/2022	60
E10251	PLAYA BAJADILLA	Málaga	26/09/2022	72
E10252	EL VISO	Madrid	06/10/2022	104
E10253	EL PUTXET I EL FARRO	Barcelona	20/10/2022	163
E10254	NUEVA ESPAÑA	Madrid	10/11/2022	226
E10255	AMARA ZAHARRA-ARBAIZENEA	San Sebastián	13/12/2022	133
E10256	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	20/12/2022	251
E10063	GOYA	Madrid	13/05/2020	66

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
E10001	GOYA	Madrid	26/07/2017	232
E10002	NUEVA ESPAÑA	Madrid	03/11/2017	507
E10003	ARAPILES	Madrid	11/12/2017	149
E10005	PRINCESA	Madrid	04/07/2018	535
E10006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
E10007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
E10008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
E10009	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
E10010	PALACIO	Madrid	01/10/2018	153
E10011	CHUECA	Madrid	20/11/2018	100
E10012	RECOLETOS	Madrid	29/11/2018	150
E10013	IBIZA	Madrid	28/01/2019	207
E10014	BERNABÉU	Madrid	01/02/2019	104
E10015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
E10016	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	179,24
E10017	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	34,51
E10018	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	60,88
E10019	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
E10020	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
E10021	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
E10022	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0023	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0024	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0025	CHUECA	Madrid	22/03/2019	40
EI0026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
EI0027	BARRIO DEL PILAR	Madrid	23/05/2019	119
EI0028	ALMAGRO	Madrid	31/05/2019	198
EI0029	ALMAGRO	Madrid	27/06/2019	312
EI0030	GUINDALERA	Madrid	10/07/2019	160
EI0031	IBIZA	Madrid	12/09/2019	100
EI0032	ALMAGRO	Madrid	13/09/2019	305,6
EI0033	GAZTAMBIDE	Madrid	25/09/2019	133
EI0034	VALLEHERMOSO	Madrid	03/10/2019	245
EI0035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289
EI0036	CUATRO CAMINOS	Madrid	11/12/2019	269
EI0037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51,2
EI0040	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	55
EI0041	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	37,4
EI0042	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2019	56
EI0043	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2019	77
EI0044	LAVAPIÉS	Madrid	30/12/2019	94
EI0045	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	164
EI0046	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	206
EI0047	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	231
EI0048	TRAFALGAR	Madrid	30/12/2019	24
EI0049	TRAFALGAR	Madrid	30/12/2019	26
EI0050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51,4
EI0051	CASTELLANA	Madrid	17/01/2020	66
EI0052	CIUDAD JARDÍN	Madrid	24/01/2020	114
EI0053	GOYA	Madrid	06/02/2020	266
EI0054	GOYA	Madrid	20/02/2020	139
EI0055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	RIOS ROSAS	Madrid	25/02/2020	166
EI0058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
EI0059	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	157
EI0060	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	127
EI0061	MARROQUINA	Madrid	10/03/2020	94
EI0062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
EI0064	ALUCHE	Madrid	08/06/2020	121
EI0065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0066	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/11/2020	63
EI0067	CUZCO	Madrid	04/12/2020	228
EI0068	NUEVA ESPAÑA	Madrid	17/12/2020	768
EI0069	SAN FERMÍN	Madrid	21/12/2020	90
EI0070	PACÍFICO	Madrid	21/12/2020	68
EI0071	JERÓNIMOS	Madrid	08/01/2021	238
EI0072	GOYA	Madrid	20/01/2021	132
EI0073	PALACIO	Madrid	12/02/2021	25
EI0074	PALACIO	Madrid	12/02/2021	206
EI0075	PALACIO	Madrid	12/02/2021	181
EI0076	PALACIO	Madrid	12/02/2021	192
EI0077	PALACIO	Madrid	12/02/2021	196
EI0078	PALACIO	Madrid	12/02/2021	255
EI0079	BERNABÉU	Madrid	22/02/2021	100
EI0080	VENTAS	Madrid	03/03/2021	87
EI0081	LISTA	Madrid	05/03/2021	78
EI0082	ACACIAS	Madrid	10/03/2021	113
EI0083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
EI0084	CONCEPCIÓN	Madrid	15/03/2021	80
EI0085	FUENTE DEL BERRO	Madrid	18/03/2021	316
EI0086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
EI0089	RIOS ROSAS	Madrid	21/09/2021	60
EI0090	RIOS ROSAS	Madrid	21/09/2021	25
EI0091	JERÓNIMOS	Madrid	13/09/2021	183
EI0092	HUERTAS	Madrid	21/09/2021	142
EI0093	CIUDAD JARDÍN	Madrid	06/05/2021	87
EI0094	ARAPILES	Madrid	06/05/2021	81
EI0095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140
EI0096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
EI0097	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
EI0098	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
EI0099	IBIZA	Madrid	16/06/2021	99
EI0100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62
EI0102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
EI0103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
EI0104	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	94
EI0105	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0106	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0107	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0108	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0109	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0110	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	91
EI0111	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	89
EI0112	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0113	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0114	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	90
EI0115	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
EI0116	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
EI0117	IBIZA	Madrid	16/07/2021	122
EI0118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	159
EI0119	VALDECABAÑAS	Madrid	23/07/2021	448
EI0120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	82
EI0121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	206
EI0122	LISTA	Madrid	13/09/2021	50
EI0123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	257
EI0124	NUEVA ESPAÑA	Madrid	13/09/2021	51
EI0125	C. NACIONES - CORRA.	Madrid	08/10/2021	52
EI0126	ARAVACA	Madrid	07/10/2021	237
EI0127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
EI0128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
EI0130	RIOS ROSAS	Madrid	22/10/2021	122
EI0131	PRINCESA	Madrid	22/10/2021	72
EI0132	EL VISO	Madrid	10/11/2021	429
EI0134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
EI0135	FUENTELARREINA	Madrid	25/11/2021	222
EI0136	DT. POBLATS MARITIMS	Valencia	26/11/2021	111
EI0137	DT. EL PLA DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
EI0138	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0139	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	86
EI0140	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0141	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	86
EI0142	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0143	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	29/11/2021	85
EI0144	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	29/11/2021	116
EI0145	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	331
EI0146	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	332
EI0147	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	332
EI0148	SALAMANCA	Madrid	30/11/2021	33
EI0149	GUINDALERA	Madrid	01/12/2021	171
EI0150	RIOS ROSAS	Madrid	09/12/2021	606
EI0151	RIO REAL - LOS MONTEROS	Málaga	15/12/2021	97
EI0152	GOYA	Madrid	16/12/2021	295

**ANEXO MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0155	GUINDALERA	Madrid	23/12/2021	74
EI0156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
EI0157	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	93
EI0158	PUERTA DEL ANGEL	Madrid	30/12/2021	65
EI0159	SANTS	Barcelona	30/12/2021	67
EI0160	DELICIAS	Madrid	30/12/2021	61
EI0161	LAVAPIÉS	Madrid	30/12/2021	122
EI0162	RECOLETOS	Madrid	30/12/2021	63
EI0163	VALLEHERMOSO	Madrid	30/12/2021	178
EI0164	HORTA	Barcelona	30/12/2021	106
EI0165	NAVAS	Barcelona	30/12/2021	86
EI0166	PRINCESA	Madrid	30/12/2021	164
EI0167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92
EI0168	NAVAS	Barcelona	30/12/2021	66
EI0169	VILA DE GRACIA	Barcelona	30/12/2021	52
EI0170	TRIANA	Sevilla	30/12/2021	77
EI0171	TRIANA	Sevilla	30/12/2021	78
EI0172	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0173	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0174	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0175	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	92
EI0176	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0177	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0178	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0179	ALUCHE	Madrid	30/12/2021	94
EI0180	IBIZA	Madrid	30/12/2021	64
EI0181	SAN ÁNDRES	Madrid	30/12/2021	80
EI0182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
EI0063	GOYA	Madrid	13/05/2020	66

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en Euros)

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A., se extienden en 58 hojas de papel común, incluida éstas, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 27 de marzo de 2023.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente

INVERLO, S.L.
D^a. Luisa Rosselló Cowell
Consejera

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis de Ulibarri San Vicente
Consejero

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

D. José María Martin Gavín
Consejero

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



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Las cuentas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Inversa) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Inversa) del ejercicio 2022 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2022 la Sociedad dominante se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 87 viviendas. Adicionalmente, el Grupo ha procedido a dar de baja cuatro activos inmobiliarios adquiridos a finales del ejercicio 2021, junto con dos activos más adquiridos en el primer semestre de 2022, sobre los que existía derecho de retracto por parte de los inquilinos y el cual ha sido ejercido antes del 31 de diciembre de 2022.

Asimismo, ha vendido 5 activos de la cartera, concluyendo el año 2022 con 248 viviendas en cartera.

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca ha formalizado en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,00%. A cierre del 2022 existe un importe de línea de crédito dispuesta de 4.324.923 euros y unos gastos activados de operaciones formalizadas por importe de 507.035 euros.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2022 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 87 viviendas individuales.
- Venta de 5 inmuebles de la cartera en el segundo semestre del año.
- Formalización de 28 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 18.668.341 €. Del total de la cartera hipotecaria firmada en 2022, 11 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,15% y el 1,55%. Los 17 préstamos hipotecarios restantes se encuentran formalizados a un tipo fijo que oscila entre el 1,50% y el 2,90%.
- Asimismo, se ha completado la reforma de trece viviendas, mientras que nueve más se encuentran en proceso de reacondicionamiento a cierre del ejercicio.
- A 31 de diciembre de 2022, el ratio de ocupación alcanzaba el 99,6% del total de las viviendas.
- Durante 2022 se produjo la salida del inquilino original en 19 viviendas.
- La valoración del experto independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 159.906.171 €.
- El Net Asset Value (NAV) de la Sociedad dominante asciende a 125.017.935 €, lo que supone un NAV de 1,61 €/acción.

NAV/Acción	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto	125.017.935	114.802.771
Ajustes	-	-
NAV	125.017.935	114.802.771
Nº Acciones en circulación	77.768.249	78.152.977
NAV/Acción	1,61	1,47

3. Evolución de la acción y acciones propias

La Sociedad dominante comenzó a cotizar en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil, "MAB") el 16 de enero de 2019 a un valor de 1,07€ por acción, precio que el consejo de administración aprobó para el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,52€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,27€ por acción. Ha tenido un total de 201 días con operaciones (1,08x veces más que en 2021, que fueron 186) en las que se ha negociado un efectivo total de 11.616.402 euros (1,10x veces más respecto al volumen de 2021, que fueron 10.560.266 euros).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene 609.586 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,21€/acc., siendo su coste de adquisición de 739.276 Euros (199.677 acciones a un precio medio de 1,19€/acc., siendo su coste de adquisición de 236.992 a 31 de diciembre de 2021).

4. Política de dividendos

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene ganancias acumuladas de 233.910€, de manera que se ha producido una dotación de 23.391 euros (10% obligatorio) a la reserva legal y la cantidad de 210.511 euros al reparto de dividendos.

5. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	62	11
Ratio de operaciones pagadas	60	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	76	36

Importe (euros)	2022	2021
Total pagos realizados	9.889.269	4.732.290
Total pagos pendientes	1.744.423	82.668

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad dominante según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

6. Equipo

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad dominante era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L.

Para llevar a cabo su plan de crecimiento, la Sociedad dominante ha contratado personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	(109.736)	(81.220)
Cargas sociales	(16.493)	(11.808)
Total	(126.229)	(93.028)

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

	Número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

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

7. Gestión de Riesgos

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad dominante se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

(i) Riesgo de tipo de interés

De los 57 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022, 45 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1,00% a 2,90% y 12 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con margen que oscila entre el 1% y el 1,55%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 78% de la deuda bancaria, ya que el 22% restante es representado por préstamos a tipo variable vinculados al EURIBOR 6M/12M.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad dominante mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la Sociedad dominante han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

(iv) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad dominante ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2021.

9. Accionistas significativos

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad dominante, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-22	31-dic-21
Ibervalles SOCIMI S.A.	23,86%	21,55%
Onchena S.L.	6,51%	5,46%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,55%	5,55%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,00%
TOTAL	40,92%	37,56%

10. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Inversa Prime Gestión, S.L. se encuentra desglosada en la nota 20 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.

11. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

12. Perspectivas para el ejercicio 2023

A lo largo del año 2023 se espera el inicio de la recuperación económica. Del mismo modo que durante los primeros años de la crisis financiera que incremento el número de hipotecas inversas cerradas (según el Centro de Información Estadística del Notariado), se espera un incremento de las necesidades de liquidez para las familias.

Desde Almagro Capital Gestión, S.L. ya se ha detectado un incremento del interés por parte de las personas mayores por soluciones para monetizar su patrimonio inmobiliario, que esperamos será creciente durante los próximos años. De esta manera, se aspira ofrecer soluciones a un mayor número de personas y consolidar la posición de Inversacomó el principal inversor en su nicho.



Inversa Prime SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2022

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Inversa Prime SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 6, el total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 92.316.230 euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 3.c) de la memoria de cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.c).

Asimismo, de acuerdo con la nota 3.d) de la memoria de las cuentas anuales adjunta, la Sociedad evalúa de manera anual si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. En 2022, la Sociedad no ha registrado pérdida por deterioro.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las fechas estimadas de venta de las inversiones inmobiliarias y el valor de salida de las mismas, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

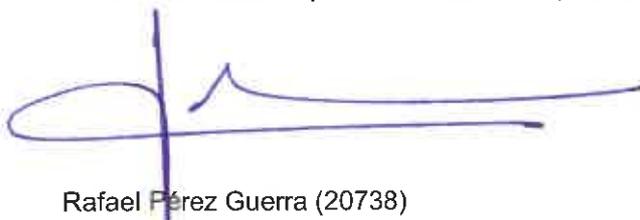
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

28 de marzo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/06435

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión del ejercicio 2022**

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-22	31-dic.-21
Activo No Corriente		111.770.256	76.422.900
Inmovilizado Intangible		41.520	40.495
Aplicaciones Informáticas	5	41.520	40.495
Inmovilizado Material		25.037	-
Mobiliario	5	25.037	-
Inversiones inmobiliarias		92.316.230	75.672.194
Terrenos	6	69.750.143	60.433.519
Construcciones	6	22.562.942	14.935.989
Construcciones en curso	6	3.145	302.686
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		18.796.710	400.000
Instrumentos de patrimonio	7	18.796.710	400.000
Inversiones financieras a largo plazo		590.759	310.211
Fianzas constituidas a largo plazo	6,8	156.759	142.211
Imposiciones a largo plazo	8	434.000	168.000
Activo Corriente		9.191.493	27.724.616
Anticipo a proveedores		73.593	167.029
Anticipo a proveedores	12	73.593	167.029
Deudores		88.404	32.972
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		60.352	29.581
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12,16	28.052	3.391
Inversiones en empr. del grupo y asoc. a corto plazo		1.393.708	63.044
Créditos a empresas del Grupo	9	1.393.708	63.044
Inversiones financieras a corto plazo		648.912	753.065
Otros activos financieros	10,12	-	352.992
Imposiciones a corto plazo	10,12	648.912	400.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.986.876	26.708.506
Tesorería	11	6.986.876	26.708.506
TOTAL ACTIVO		120.961.749	104.147.516

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-22	31-dic.-21
Patrimonio Neto		84.074.655	85.184.950
Capital social	13	78.352.654	78.352.654
Prima de Emisión	13	13.311.000	13.311.000
Reservas voluntarias	13	(1.457.338)	(1.457.338)
Resultados negativos ejercicios anteriores	13	(4.821.388)	(2.318.960)
Acciones o Participaciones Propias	13	(744.174)	(199.978)
Resultado del ejercicio	16	233.901	(2.502.428)
Pasivo No Corriente		30.249.626	14.464.073
Deudas a Largo Plazo		29.711.837	13.926.284
Deuda con entidades de crédito	12,14	24.825.218	11.137.133
Proveedores de inmovilizado	12,14	4.697.704	2.666.490
Fianzas recibidas	12,14	188.915	122.661
Periodificaciones		537.789	537.789
Periodificaciones a largo plazo	14	537.789	537.789
Pasivo Corriente		5.817.468	4.498.493
Deudas a Corto Plazo		4.906.797	3.008.172
Deuda con entidades de crédito	12,14	3.558.463	1.965.265
Proveedores de inmovilizado	12,14	1.348.334	1.042.907
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		930.671	1.490.321
Proveedores	12,14	249.536	313.048
Acreedores varios	12,14	70.384	37.973
Proveedores empresas del grupo	12,14	462.178	1.103.459
Otras deudas con las administraciones públicas	14,16	148.573	35.841
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		120.961.749	104.147.516

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

	Nota	31-dic-22	31-dic-21
Importe neto de la cifra de negocios		2.160.960	1.262.252
Ingresos por arrendamiento	17	2.154.960	1.218.956
Otros Ingresos de la explotación	17	6.000	43.296
Gastos de Personal		(126.229)	(93.028)
Sueldos y salarios	17	(109.736)	(81.220)
Cargas sociales	17	(16.493)	(11.808)
Otros gastos de la explotación		(4.374.798)	(3.422.479)
Servicios exteriores	17	(3.220.798)	(2.588.457)
Tributos	17	(1.154.000)	(834.022)
Otros Resultado		117.247	(19.223)
Resultados excepcionales	17	117.247	(19.223)
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.		3.390.686	163.570
Resultados por enajenaciones	17	3.390.686	163.570
Amortización del inmovilizado	6	(455.441)	(202.129)
Resultado de explotación		712.425	(2.311.036)
Resultado Financiero		(366.961)	(191.392)
Ingresos financieros	17	1.803	-
Gastos financieros	17	(368.764)	(191.392)
Resultado antes de impuestos		345.464	(2.502.428)
Impuesto sobre el beneficio	16	(111.563)	-
Resultado del ejercicio		233.901	(2.502.428)

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic-22	31-dic-21
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	16	233.901	(2.502.428)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	(1.457.338)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	(1.457.338)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		233.901	(3.959.766)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)

ECPN	Capital (Notas 1 y 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Accs.y part. en pº propias (Nota 13)	Rdos de ejs. Anteriores	Reservas voluntarias	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 01 de enero de 2021	38.352.654	3.311.000	(291.231)	(1.266.520)	-	(1.052.439)	39.053.474
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.502.428)	(2.502.428)
Operaciones con socios o propietarios	40.000.000	10.000.000	91.243	-	-	-	50.091.243
Aumentos de capital	40.000.000	10.000.000	-	-	-	-	50.000.000
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	91.243	-	-	-	(91.243)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(1.052.439)	(1.457.338)	1.052.439	(1.457.338)
Otras variaciones	-	-	-	(1.052.439)	(1.457.338)	1.052.439	(1.457.338)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	78.352.654	13.311.000	(199.978)	(2.318.960)	(1.457.338)	(2.502.428)	85.184.950
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	233.901	233.901
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(544.196)	-	-	-	(544.196)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(544.196)	-	-	-	(544.196)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(2.502.428)	-	2.502.428	-
Otras variaciones	-	-	-	(2.502.428)	-	2.502.428	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	78.352.654	13.311.000	(744.174)	(4.021.388)	(1.457.338)	233.901	84.874.655

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	31-dic-22	31-dic-21
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(3.978.439)	(4.017.190)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	233.901	(2.502.428)
2. Ajustes del resultado.	(2.566.484)	229.950
a) Amortización del inmovilizado (+)	455.441	202.129
b) Resultados de enajenación de inversiones inmobiliarias (-)	(3.390.686)	(163.570)
g) Ingresos financieros (-)	(3)	±
h) Gastos financieros (+)	368.764	191.392
3. Cambios en el capital corriente	(1.277.095)	(1.553.321)
a) Existencias (+/-)	93.436	(95.910)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(1.386.096)	(26.009)
c) Otros pasivos corrientes	-	1.123.978
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(575.328)	(3.759.943)
e) Otros activos y pasivos no corrientes	590.893	1.204.564
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(368.761)	(191.392)
a) Pagos de intereses (-)	(368.764)	(191.392)
b) Cobros de intereses (+)	3	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(30.481.180)	(41.275.139)
5. Cobros por inversiones (+)	4.762.024	320.000
a) Empresas del grupo y asociadas	1.800	-
d) Inversiones inmobiliarias	4.760.224	320.000
6. Pagos por inversiones (-)	(35.243.204)	(41.595.139)
e) Inmovilizado intangible y mobiliario	(26.063)	(41.312)
f) Inversiones inmobiliarias	(16.644.036)	(41.159.791)
g) Inversiones participaciones empresas del grupo	(18.396.710)	(33.044)
h) Otros activos financieros	(176.395)	(360.992)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	14.737.988	53.407.097
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(539.298)	50.091.243
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	50.000.000
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(646.339)	(322.927)
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	107.041	414.170
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	15.277.286	3.315.854
a) Emisión	18.527.377	5.123.261
2. Deudas con entidades de crédito (+)	18.527.377	5.123.261
b) Devolución y amortización de:	(3.250.091)	(1.807.407)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(3.250.091)	(1.807.407)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(19.721.630)	8.114.768
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	26.708.506	18.593.738
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.986.876	26.708.506

La memoria (notas I a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**I. Información General.****I.1. Presentación de la Sociedad.**

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) 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.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 19 de julio de 2017, fue aprobada la solicitud de acuerdo al régimen fiscal de SOCIMI.

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. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 1/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI S.A. a 24 de marzo de 2021.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M-648129.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad 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 tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Desde dicha fecha, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo). Las presentes cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 16 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Inversa Prime SOCIMI S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021, que han sido preparadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

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.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada 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, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.022 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de abril de 2022. Tomo 42.602, Folio 3, en la hoja M-648129, inscripción 28ª.

La moneda funcional es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la sociedad.

1.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado.

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo.

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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% de 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, 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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, 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.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad hasta el ejercicio 2021 ha tenido pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos.

- 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 19% o al tipo general.

Ver punto anterior.

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

Ver punto anterior.

- 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.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Ver Anexo I.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado I 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 31 de diciembre de 2022, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La Sociedad cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estas Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Debido a la naturaleza especial de algunas inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, y en base a análisis cuantitativo y cualitativos, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

e) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

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). 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.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios de Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2022 y a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de 4.821.388 euros, el patrimonio neto que es computable a efectos del artículo 363.1 de la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las Cuentas Anuales del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichas Cuentas Anuales. Tal y como se detalla en la Nota 13, la Sociedad ha realizado cinco ampliaciones de capital dineraria y una no dineraria hasta la fecha de la elaboración del presente informe.

En los próximos ejercicios, la Sociedad podrá comenzar a vender sus activos, obteniendo plusvalías por venta y recuperando las pérdidas acumuladas, es por este motivo por el que los administradores, a pesar de las pérdidas acumuladas consideran que no es necesario tomar medidas de saneamiento.

En cualquier caso, la Sociedad mantiene una posición de caja suficiente para hacer frente a las posibles devoluciones de las retenciones realizadas en las compraventas que se deban hacer a los inquilinos en caso de que los activos se vean liberados.

h) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

3. Criterios contables**a) Inmovilizado Intangible**

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en Balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las rentas de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

Vida útil (años)	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirá hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

e) Arrendamientos

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre 2022, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria: Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora: Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

f) Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración Inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

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

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

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

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

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

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

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

g) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)*Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

i) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

j) Provisiones

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada Balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

j) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

m) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las Cuentas Anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

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). 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.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el Capital Social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos**IVA**

Inversa Prime SOCIMI S.A. aplica la regla de Prorrata Especial. De acuerdo con la misma tiene derecho a deducir el 100% del IVA soportado relacionado con la actividad sujeta y no exenta de IVA (el IVA soportado por el arrendamiento de local de negocio y oficina) y el 1% (redondeo al alza de la prorrata general) con relación al IVA soportado por los gastos generales, esto es, los no vinculados a una actividad concreta.

n) Información medioambiental

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

o) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las Cuentas Anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente, se registra en reservas.

p) Acciones propias

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

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

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de 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.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

La política de la sociedad 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 57 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, 44 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.00% a 2.50% y 13 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con margen que oscila entre el 1% y el 1,55%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 78% de la deuda bancaria, ya que el 22% restante es representado por préstamos a tipo variable vinculados al EURIBOR 6M/12M (En 2021 existían 32 préstamos, 31 son a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2022 la compañía solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en tres de sus principales bancos por un importe total de 1.082.912 Euros (921.065,23 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. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 31 de diciembre de 2022, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

Por tanto, en relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, 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.

d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

5. Inmovilizado Intangible y Material

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. También se contemplan aquí inversiones en software asociado a opinión de clientes e inversiones en imagen de marca y web.

El inmovilizado mobiliario reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de inversiones en mobiliario puestos a disposición en los inmuebles arrendados a terceros.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones en inmovilizado intangible y material, entre 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Inmovilizado Intangible	Inmovilizado Intangible	Movimientos			Inmovilizado Intangible
		Altas	Reclasificaciones	Bajas	
	41.312	8.645	-	-	49.957

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

Amortizaciones	(817)	(7.620)	-	-	(8.437)
Saldo Final	40.495	1.025	-	-	41.520

Inmovilizado Material		Movimientos			
		Altas	Reclasificaciones	Bajas	
Mobiliario		42.120	-	(15.498)	26.621
Amortizaciones		(1.995)	-	411	(1.584)
Saldo Final		40.125	-	(15.087)	25.037

Inmovilizado Intangible	31-dic-21	Movimientos			31-dic-22
		Altas	Reclasificaciones	Bajas	
Inmovilizado Intangible	41.312	8.645	-	-	49.957
Amortizaciones	(817)	(7.620)	-	-	(8.437)
Saldo Final	40.495	1.025	-	-	41.520

Inmovilizado Material	31-dic-21	Movimientos			31-dic-22
		Altas	Reclasificaciones	Bajas	
Mobiliario	-	42.120	-	(15.498)	26.621
Amortizaciones	-	(1.995)	-	411	(1.584)
Saldo Final	-	40.125	-	(15.087)	25.037

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-21	Movimientos			31-dic-22
		Altas	Reclasificaciones	Bajas	
Terrenos	60.433.519	24.209.587	-	(14.892.963)	69.750.143
Construcciones	15.312.009	12.798.565	-	(4.872.959)	23.237.615
Construcciones en curso	302.686	2.215.700	-	(2.515.241)	3.145
Amortizaciones	(376.020)	(459.219)	-	160.566	(674.673)
Saldo Final	75.672.194	38.764.633	-	(22.120.598)	92.316.230

A 31 de diciembre de 2022, las altas se refieren a la compraventa de 74 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 1.172.323 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2022 se han producido:

- 5 Ventas de inmuebles a terceros por un importe total de 3.653.400 euros
- 6 Retractos por importe total de 944.621 euros
- 59 Traspasos de inmuebles de Inversa Prime SOCIMI S.A. a Almagro Barrio de Salamanca S.L mediante aportación no dineraria para dos ampliaciones de capital en Almagro Barrio de Salamanca S.L por importe total de 18.392.310 euros

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

La cartera actual de inmuebles de IPS asciende a un total de 179 inmuebles.

A 31 de diciembre de 2021, las altas se refieren a la compraventa de 107 inmuebles de carácter residencial. Asimismo, del total de altas registradas, 170.457 euros corresponden a mejoras realizadas en las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad ha procedido a la baja de balance de tres activos inmobiliarios, por venta:

- Venta del inmueble EI0004: que ha generado un beneficio por enajenación de 43.672 euros.
- Aportación no dineraria del inmueble Ayala 84 al capital de la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. como capital en el momento de constitución y que ha generado un resultado de 119.898 euros. Posteriormente, la Sociedad ha traspasado mediante compraventa la plaza de garaje asociada a dicho inmueble.

El detalle del coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias entre 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Valor Razonable Activos	31/12/2022	31/12/2021
VNC Total	92.316.230	75.672.194
Construcciones en curso	(3.145)	(302.686)
VNC Activos en cartera	92.313.085	75.369.508
Valor Razonable	125.644.167	104.354.183
Revalorización de Cartera	36%	38%

El Valor Razonable de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones del valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2022, refleja una valoración total de la cartera un 36% por encima del valor neto contable de sus inversiones (38% a 31 de diciembre de 2021).

El Valor Razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, considerando el arrendamiento vigente, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 17), así como de otros ingresos de explotación.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 31/12/2022	A 31/12/2021
En un año	2.195.727	1.923.182
Entre uno y dos años	1.767.254	1.673.378
Entre dos y tres años	1.504.608	1.534.751
Entre tres y cuatro años	1.402.315	1.201.174
Entre cuatro y cinco años	1.301.950	1.117.407
Más de cinco años	4.344.688	3.413.192
TOTAL	12.516.543	10.863.084

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

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles detallados en la nota 12.

a) Fianzas constituidas a largo plazo



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

El valor total depositado en organismos públicos de comunidades autónomas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Fianzas Constituidas	Depósito a 31/12/2022	Depósito a 31/12/2021
Depósito	156.759	142.211

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre 2022 y 2021 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2022 y 2021, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

7. Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 por las partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

2022	Saldo a 31/12/2021	Altas	Bajas	Deteriores/ Reversiones	Saldo a 31/12/2022
Instrumentos de patrimonio					
Almagro Barrio de Salamanca, S.L.	400.000	18.396.710	-	-	18.796.710
Total	400.000	18.396.710	-	-	18.796.710

La sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. fue constituida el 9 de junio de 2021. La sociedad tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Se ha constituyó en 2021 con un capital y prima de emisión de 400.000 euros mediante aportación no dineraria de un inmueble por parte de Inversa Prime. En el ejercicio 2021, la Sociedad solicitó su acogimiento al régimen especial de SOCIMI.

Las altas del ejercicio 2022 se deben a dos ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias por importes de 4.728.700 euros en noviembre 2022 y 4.469.655 euros en diciembre 2022 ambas con prima de asunción de un euro por título. El porcentaje de participación se mantiene en el 100%.

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

PATRIMONIO NETO							
A 31 de diciembre de 2022	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Sociedad							
Almagro Barrio de Salamanca, S.L.	9.398.355	9.398.355	-	-	-	(158.719)	18.796.710
	9.398.355	9.398.355	-	-	-	(158.719)	18.796.710

Las diferencias entre los valores patrimoniales y los valores contables están cubiertas por las plusvalías tácitas existentes en la sociedad participada. Estas plusvalías están soportadas principalmente por las tasaciones de sus activos inmobiliarios.

El detalle de las participaciones y sus porcentajes a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
				% Directo	% Indirecto	% Directo	% Indirecto
Almagro Barrio de Salamanca, S.L.	Madrid	S.L.	Inmobiliaria	100%	-	100%	-

La sociedad participada no cotiza en Bolsa.

8. Inversiones Financieras a largo plazo

En este epígrafe se reflejan las fianzas depositadas en organismos públicos autonómicos así como dos imposiciones a plazo fijo por importe de 434.000 euros (168.000 al 31 de diciembre del 2021) que se refiere a la pignoración bancaria sobre imposición a plazo fijo que ha emitido la entidad financiera para la concesión de préstamos.

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad ha concedido un crédito a corto plazo a la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. cuyo importe a cierre del ejercicio 2022 asciende a de 1.393.708 euros (63.044 al 31 de diciembre de 2021).

10. Inversiones Financieras a corto plazo

a) Otros activos financieros:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2022 y 2021 con unos depósitos en concepto de garantía de cobro según el siguiente desglose:

Banco	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Otros activos financieros	-	352.992
Total	-	352.992

Las partidas recogidas en este epígrafe en el ejercicio 2021 corresponden a imposiciones requeridas por los bancos por emisión de aval sobre pagos aplazados en tres inmuebles (Vallehermoso I, Fuente del Berro I y Pacífico 2).

b) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2022 y 2021 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Abanca	92.839	-
Bankinter	456.073	300.073
Sabadell	100.000	100.000
Total	648.912	400.073

Estas imposiciones corresponden a:

- Pignoraciones bancarias sobre imposiciones a plazo fijo que han emitido los bancos para la concesión de los préstamos de determinados activos que deberán ser vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado. Se renuevan anualmente.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Banco	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Bankinter	3.211.522	8.406.387
Sabadell	371.338	51.997
Santander	1.051.210	333.309
Renta4	419.431	17.460.395
Caixa	16.627	456.418
BBVA	29.827	-
Abanca	582.341	-
Andbank	497.723	-
Banca Puyo	806.857	-
Total	6.986.876	26.708.506

12. Análisis de Instrumentos Financieros
a) Análisis por categorías

Este apartado incluye el valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros".

El Análisis de Instrumentos Financieros es el siguiente:

Activo	Activos financieros a largo plazo			
	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Participaciones en empresas del grupo	18.796.710	400.000	-	-
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	156.759	142.211
Imposiciones a largo plazo	-	-	434.000	168.000



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Activos financieros a largo plazo				
Total activos financieros a largo plazo	14.796.719	400.000	590.759	319.211

Activos financieros a corto plazo				
Activo	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Anticipo a Proveedores	-	-	73.593	167.029
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	60.352	29.581
Créditos a empresas del Grupo	-	-	1.393.708	63.044
Otros Activos financieros	-	-	-	352.992
Imposiciones a corto plazo	-	-	648.912	400.073
Total activos financieros a corto plazo	-	-	2.176.565	1.012.719

Pasivos financieros a largo plazo		
Pasivo	Coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores de inmovilizado	4.697.704	2.666.490
Deuda con entidades de crédito	24.825.218	11.137.133
Otros pasivos financieros	188.915	122.661
Total pasivos financieros a largo plazo	29.711.837	13.926.284

Pasivos financieros a corto plazo		
Pasivo	Coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores de inmovilizado	1.348.334	1.042.907
Proveedores	249.536	-
Proveedores empresas del grupo	462.178	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	70.384	1.454.480
Deudas con entidades de crédito	3.558.463	1.965.265
Total pasivos financieros a corto plazo	5.688.895	4.462.652

a) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y 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:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	60.352	-	-	-	-	-	60.352
- Anticipos a proveedores	73.593	-	-	-	-	-	73.593
-Créditos a empresas del Grupo	1.393.708	-	-	-	-	-	1.393.708
- Imposiciones	648.912	84.000	-	-	350.000	-	1.082.912
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	156.759	156.759
Activos financieros a coste:							
Participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	18.796.710	18.796.710
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	2.176.565	84.000	-	-	350.000	18.953.469	21.564.034

31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	29.581	-	-	-	-	-	29.581
- Anticipos a proveedores	167.029	-	-	-	-	-	167.029
-Créditos a empresas del Grupo	63.044	-	-	-	-	-	63.044
- Imposiciones	400.073	168.000	-	-	-	-	568.073
- Otros activos financieros	352.992	-	-	-	-	142.211	495.203
Activos financieros a coste:							
Participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	400.000	400.000
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.012.719	168.000	-	-	-	542.211	1.722.930

31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Proveedores	249.536	-	-	-	-	-	249.536
Proveedores empresas del grupo	462.178	-	-	-	-	-	462.178
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	70.384	-	-	-	-	-	70.384
Deudas con entidades de crédito	3.558.463	3.662.369	3.699.877	3.603.948	3.326.071	10.532.953	28.383.681
Proveedores de inmovilizado	1.348.334	1.187.652	835.416	719.368	622.235	1.333.033	6.046.038
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	188.915	188.915
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	5.688.895	4.850.021	4.535.293	4.323.316	3.948.306	12.054.901	35.400.732

31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)**

Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	1.454.480						1.454.480
Deudas con entidades de crédito	1.965.265	1.992.053	2.017.699	2.046.854	1.760.041	3.320.487	13.102.398
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		-	-	-	-	122.661	122.661
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.462.652	2.779.907	2.674.785	2.421.137	2.052.992	3.997.464	18.388.936

b) Pasivos financieros – Otros Pasivos:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe de compra diferido y no pagado a los vendedores por el siguiente importe:

Proveedores de inmovilizado a Largo Plazo	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Total	4.697.704	2.666.490

Proveedores de inmovilizado a Corto Plazo	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Total	1.348.334	1.042.907

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 31 de diciembre 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 junto con la activación de gastos de formalización de las operaciones hipotecarias:

Entidad	ERP ID	Inicio	Años	31-Dec-22	31-Dec-21
Bankinter	E10005	01/06/2018	10	743.098	870.368
Sabadell	E10001	01/07/2018	12	190.662	213.868
Bankinter	E10006	01/07/2018	15	160.785	222.522
Sabadell	E10002	01/12/2018	7	0	406.614
Sabadell	E10010	01/12/2018	7	95.366	126.066
Sabadell	E10014	01/02/2019	7	133.870	174.417
Santander	E10008	01/03/2019	7	36.214	39.357
Sabadell	E10012	01/03/2019	7	0	200.350
Santander	E10015	01/03/2019	7	110.268	144.196
Bankinter	E10026	01/03/2019	15	429.656	460.528
Sabadell	E10013	01/05/2019	7	228.806	293.270
Sabadell	E10016-24	01/09/2019	7	239.527	301.159
Santander	E10027	01/09/2019	7	53.572	67.857
Sabadell	E10028	01/09/2019	7	277.061	348.351
Santander	E10029	01/09/2019	7	315.515	401.339
Bankinter	E10032	01/10/2019	7	286.641	356.979
Sabadell	E10030	01/12/2019	7	115.739	134.310
Bankinter	E10053	01/02/2020	10	739.689	827.665
Santander	E10067	01/12/2020	7	354.931	422.945



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

Entidad	ERP ID	Inicio	Años	31-Dec-22	31-Dec-21
Santander	E10068	01/12/2020	7	1.901.416	2.265.775
Santander	E10071	01/01/2021	7	735.911	874.551
Santander	E10072	01/01/2021	7	441.546	524.731
Santander	E10079	01/02/2021	7	220.888	212.663
Bankinter	E10081	01/03/2021	10	176.321	196.249
Sabadell	E10085	01/03/2021	10	496.792	553.205
Bankinter	E10088	01/05/2021	10	936.630	1.040.262
Sabadell	E10093	01/08/2021	7	151.930	178.258
Sabadell	E10094	01/08/2021	7	130.524	153.142
Bankinter	E10097-98	01/08/2021	10	448.523	496.626
Bankinter	E10095	01/10/2021	10	187.536	207.244
Bankinter	E10123	01/11/2021	10	351.012	387.531
Andbank	E10035	01/01/2022	8	411.834	-
Andbank	E10126	01/01/2022	8	400.787	-
Bankinter	E10132	01/01/2022	10	298.143	-
Abanca	E10149	01/02/2022	8	224.982	-
Bankinter	E10134	01/03/2022	10	1.036.783	-
Bankinter	E10145	01/03/2022	10	958.878	-
Bankinter	E10147	01/03/2022	10	1.380.435	-
Andbank	E10152	01/03/2022	8	476.936	-
Bankinter	E10190	01/03/2022	10	1.306.765	-
Pueyo	E10185	01/04/2022	10	305.060	-
Andbank	E10189	01/04/2022	8	736.927	-
Sabadell	Pack Sabadell	01/05/2022	8	652.474	-
Bankinter	E10150	01/06/2022	10	2.131.429	-
Pueyo	E10184	01/06/2022	12	179.753	-
Pueyo	E10201	01/06/2022	12	213.969	-
Pueyo	E10202	01/06/2022	12	132.719	-
Abanca	E10239	01/09/2022	7	475.537	-
BBVA	E10193	01/11/2022	10	185.211	-
BBVA	E10198	01/11/2022	10	160.682	-
Bankinter	E10205	01/11/2022	10	696.525	-
Bankinter	E10222	01/11/2022	10	720.843	-
BBVA	E10235	01/11/2022	10	448.401	-
BBVA	E10236	01/11/2022	10	199.289	-
Bankinter	E10245	01/11/2022	10	856.593	-
Bankinter	E10254	01/11/2022	10	1.240.419	-
Santander	E10034	01/12/2022	7	490.779	-
Bankinter	E10083	01/12/2022	10	586.860	-
Bankinter	E10246	01/12/2022	10	542.980	-
Santander	E10247	01/12/2022	7	382.221	-
				28.524.644	13.102.398

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Del total de la cartera hipotecaria en la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022, 13 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,00% y el 1,55%. Los 45 préstamos hipotecarios restantes se encuentran formalizados a un tipo fijo que oscila entre el 1,00% y el 2,90%.

El importe de gastos de formalización de operaciones hipotecarias durante el ejercicio 2022 asciende a 140.963,40 euros.

d) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

Activo	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
E10001	(46.503)	-	-	(46.503)
E10006	(180.150)	-	-	(180.150)
E10033	(3.410)	-	-	(3.410)
E10053	(101.462)	-	-	(101.462)
E10085	(206.264)	-	-	(206.264)
Total	(537.789)	-	-	(537.789)

13. Capital social

a) Capital social y prima de emisión:

El Capital Social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 Euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 Euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 818 accionistas, 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 representa un 41% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-22	31-dic-21
Ibervalles SOCIMI S.A.	23,86%	21,55%
Onchena S.L.	6,51%	5,46%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,55%	5,55%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,00%
TOTAL	40,92%	37,56%

b) Acciones Propias:

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor acciones
Saldo 31 de diciembre de 2021	199.677	199.978	1,00
Adquisiciones	495.140	683.817	1,38
Ventas	(110.412)	(139.621)	1,26
Saldo a 31 de diciembre de 2022	584.405	744.174	1,27

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene 584.405 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,27€/acc., siendo su coste de adquisición de 744.174 Euros (199.677 acciones a un precio medio de 1,00€/acc., siendo su coste de adquisición de 199.978 a 31 de diciembre de 2021).

c) Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	233.901	(2.502.428)
Aplicación:		
Reserva legal	23.390	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(2.502.428)
Dividendos	210.511	-
TOTAL APLICACIÓN	233.901	(2.502.428)

El 20 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021.

14. Débitos y partidas a pagar

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Débitos y partidas a pagar	31/12/2022	31/12/2021
No corriente:	30.249.626	14.464.073
Deuda con entidades de crédito	24.825.218	11.137.133
Proveedores de inmovilizado	4.697.704	2.666.490
Fianzas recibidas	188.915	122.661
Periodificaciones	537.789	537.789
Corriente:	5.837.468	4.498.493
Deuda con entidades de crédito	3.558.463	1.965.265
Proveedores de inmovilizado	1.348.334	1.042.907
Acreedores varios	70.384	37.973
Proveedores empresas del grupo	462.178	1.103.459
Proveedores	249.536	313.048
Otras deudas con las administraciones públicas	148.573	35.841
TOTAL	36.087.094	18.962.566

15. Periodo medio de pago a Proveedores

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

Periodo Medio de Pago	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	62	11
Ratio de operaciones pagadas	60	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	76	36
Importe (euros)	2022	2021
Total pagos realizados	9.768.436	4.732.290
Total pagos pendientes	1.539.080	82.668

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.637
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	45%
Volumen (miles de euros)	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.447.374
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	57,00%

16. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Deudas con las Administraciones Públicas	31/12/2022	31/12/2021
Deudores	28.052	3.391
Otros créditos con las Administraciones Públicas	28.052	3.391
Acreedores	148.573	35.841
Otras deudas con las Administraciones Públicas	148.573	35.841

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

A cierre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante tiene abiertos procedimientos de inspección de comprobaciones por aplicación de la reducción del 95% de TPO en los siguientes activos (E10003, E10031, E10035, E10065 y E100016-E100024). En relación a los mismos, los Administradores consideran que los pasivos que pudieran resultar de esta revisión no supondrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Cálculo del Impuesto de Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Impuesto de Sociedades	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable antes de impuestos	233.901	(2.502.428)
Ajustes fiscales	19.653	-
Base Imponible (resultado fiscal)	253.554	(2.502.428)
Base Imponible Régimen General	446.252	-
Impuesto de Sociedades	111.563	-

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

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). 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.

17. Ingresos y gastos

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

	31-dic-22	31-dic-21
Importe neto de la cifra de negocio	2.160.960	1.262.251,78

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

Ingresos por arrendamiento	2.154.960	1.262.251,78
Otros Ingresos de la explotación	6.000	-

a) Ingresos por arrendamiento

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

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) Personal

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, la Sociedad ha contratado personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	(109.736)	(81.220)
Cargas sociales	(16.493)	(11.808)
Total	(126.229)	(93.028)

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

	Número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

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

d) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/12/2022	31/12/2021
Reparaciones y Conservación	(333.696)	(232.111)
Servicios profesionales independientes	(2.591.644)	(2.245.232)
Primas de seguros	(74.999)	(19.862)
Servicios Bancarios y Similares	(10.644)	(14.824)
Suscripciones	-	(9.222)
Otros tributos	(198.737)	(78.537)



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

Gastos de la Explotación	31/12/2022	31/12/2021
Ajuste Negativo IVA	(955.264)	(755.485)
Publicidad, propaganda y RRPP	(165.905)	(49.704)
Otros gastos	(23.189)	(9.871)
Suministros	(20.720)	(7.631)
Total	(4.374.798)	(3.422.479)

Dentro el epígrafe "Servicios de profesionales independientes", se incluyen 1.356.637 euros en concepto de comisiones de gestión fija con Almagro Capital Gestión, S.L. y 455.124 euros en concepto de bonus de gestión (Nota 20).

e) Otros resultados

Otros Resultados	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos Excepcionales	132.262	1.706
Gastos Excepcionales	(15.015)	(20.929)
Total	117.247	(19.223)

Los ingresos excepcionales se derivan principalmente del ingresos derivados de la indemnización del acuerdo de arras formalizado entre IPS y un potencial vendedor de una vivienda, el cual no quiso finalmente llevar a buen término la operación y tuvo que indemnizar a la Sociedad.

Los gastos excepcionales se derivan principalmente del donativo realizado a la Fundación Edad y Vida.

f) Resultados por enajenaciones de inmovilizado

En este epígrafe se recogen los beneficios derivados de las bajas de inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6.

g) Resultado Financiero

Los ingresos financieros del ejercicio se corresponden principalmente con los ingresos generados por dividendos recibidos de la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, correspondientes al resultado del ejercicio 2021:

Ingresos Financieros	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos Financieros	1.803	-
Total	1.803	-

Los gastos financieros tanto del ejercicio 2022 como del ejercicio 2021 se corresponden a los pagos de intereses de los préstamos contraídos así como a las comisiones de los mismos (368.764 euros y 191.392 euros respectivamente).

Gastos Financieros	31/12/2022	31/12/2021
Intereses de Préstamos Hipotecarios	(368.764)	(191.392)
Total	(368.764)	(191.392)

18. Consejo de Administración y alta dirección

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 Ulíbarri San Vicente - Consejero.
- D. Francisco López Posadas - Consejero.
- Ibervalles SOCIMI S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- D. Rafael Canales Abaitua - Consejero.
- Mutuality General de la Abogacía, Mutuality de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Juan Romaní 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 ejercicio 2022, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 247.333 euros (124.692,74 euros en 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 ocho representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta 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 31 de diciembre de 2022, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: 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 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, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

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

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2020, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

19. Otra información

a) Pasivos contingentes

La sociedad 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 administradores.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

20. Otras operaciones con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

- Almagro Capital Gestión, S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de gestión. 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.

Comisión con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	1.811.761	1.583.568
Comisión de Gestión - Fijo	1.356.637	653.103
Comisión de Gestión - Bonus	455.124	930.465

- Senior Tech S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de prestación de servicios de intermediación en la compraventa de inmuebles para la Sociedad:

Senior Tech, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	817.120	321.694
Prestación de Servicios de Intermediación	817.120	321.694

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de prestación de servicios de asesoramiento en la implantación del ERP y de prestación de servicios contables:

IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	151.839	77.492
Consultoría Implantación ERP	-	29.412
Prestación de Servicios Contables	151.839	48.080

b) Saldos con partes vinculadas

La Sociedad cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	455.124	930.465
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	455.124	930.465

El 100% de la comisión devengada a 31 de diciembre de 2022 se debe a la provisión del bonus correspondiente al año 2022.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

La Sociedad cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de intermediación con Senior Tech, S.L. en concepto de intermediación en la compraventa de inmuebles, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Senior Tech, S.L.	31/12/2022	31/12/2021
Total	4.365	172.994
Servicios de Intermediación	4.365	172.994

La Sociedad no contaba a cierre del ejercicio 2022 saldos pendientes de pago vinculados a los contratos de prestación de servicios con IRG10 Servicios Corporativos S.L.

21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	2022	2021
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	32.500	29.000
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	47.000
Otros servicios prestados por el auditor	10.000	22.000
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	42.500	98.000

22. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

24. Hechos posteriores al cierre

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)
ANEXO I:
Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0001	GOYA	Madrid	26/07/2017	217
EI0003	ARAPILES	Madrid	11/12/2017	149,9
EI0005	PRINCESA	Madrid	04/07/2018	498,91
EI0006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
EI0007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
EI0008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
EI0009	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
EI0010	PALACIO	Madrid	01/10/2018	153
EI0013	IBIZA	Madrid	28/01/2019	207
EI0014	BERNABÉU	Madrid	01/02/2019	104
EI0015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
EI0016	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	179,24
EI0017	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	34,51
EI0018	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	60,88
EI0019	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0020	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0021	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0022	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0023	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
EI0024	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
EI0025	CHUECA	Madrid	22/03/2019	40
EI0026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
EI0027	BARRIO DEL PILAR	Madrid	23/05/2019	106
EI0028	ALMAGRO	Madrid	31/05/2019	198
EI0029	ALMAGRO	Madrid	27/06/2019	305,6
EI0030	GUINDALERA	Madrid	10/07/2019	160
EI0032	ALMAGRO	Madrid	13/09/2019	305,6
EI0033	GAZTAMBIDE	Madrid	25/09/2019	133
EI0034	VALLEHERMOSO	Madrid	03/10/2019	245
EI0035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289
EI0037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51,2
EI0040	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	55
EI0042	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2019	56
EI0047	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	231
EI0050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51,4
EI0051	CASTELLANA	Madrid	17/01/2020	66

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10053	GOYA	Madrid	06/02/2020	266
E10054	GOYA	Madrid	20/02/2020	139
E10055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
E10056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
E10057	RIOS ROSAS	Madrid	25/02/2020	166
E10058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
E10059	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	157
E10060	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	127
E10061	MARROQUINA	Madrid	10/03/2020	94
E10062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
E10064	ALUCHE	Madrid	08/06/2020	121
E10065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72
E10066	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/11/2020	63
E10067	CUZCO	Madrid	04/12/2020	228
E10068	NUEVA ESPAÑA	Madrid	17/12/2020	768
E10069	SAN FERMÍN	Madrid	21/12/2020	90
E10071	JERÓNIMOS	Madrid	08/01/2021	238
E10072	GOYA	Madrid	20/01/2021	179
E10073	PALACIO	Madrid	12/02/2021	25
E10074	PALACIO	Madrid	12/02/2021	206
E10075	PALACIO	Madrid	12/02/2021	181
E10076	PALACIO	Madrid	12/02/2021	192
E10077	PALACIO	Madrid	12/02/2021	196
E10078	PALACIO	Madrid	12/02/2021	255
E10079	BERNABÉU	Madrid	22/02/2021	100
E10080	VENTAS	Madrid	03/03/2021	87
E10081	LISTA	Madrid	05/03/2021	84
E10083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
E10084	CONCEPCIÓN	Madrid	15/03/2021	84
E10085	FUENTE DEL BERRO	Madrid	18/03/2021	325
E10086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
E10087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
E10088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
E10091	JERÓNIMOS	Madrid	13/09/2021	163,6
E10092	HUERTAS	Madrid	21/09/2021	142
E10093	CIUDAD JARDÍN	Madrid	06/05/2021	90
E10094	ARAPILES	Madrid	06/05/2021	88,86
E10095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140
E10096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
E10097	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
E10098	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
E10100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62
E10102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
E10103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
E10104	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10105	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
E10106	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
E10107	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
E10108	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
E10109	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
E10110	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	91
E10111	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	89
E10112	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
E10113	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
E10114	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	90
E10115	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
E10116	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
E10118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	126
E10119	VALDECABAÑAS	Madrid	23/07/2021	511,78
E10120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	86
E10121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	169,96
E10123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	274
E10124	NUEVA ESPAÑA	Madrid	13/09/2021	51
E10125	C. NACIONES - CORRA.	Madrid	08/10/2021	53,9
E10126	ARAVACA	Madrid	07/10/2021	239,25
E10127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
E10128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
E10132	EL VISO	Madrid	10/11/2021	393,48
E10134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
E10135	FUENTELARREINA	Madrid	25/11/2021	209,95
E10136	DT. POBLATS MARITIMS	Valencia	26/11/2021	111
E10137	DT. EL PLA DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
E10138	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91,4
E10139	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84,7
E10141	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84,2
E10143	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	29/11/2021	203
E10145	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	331,37
E10146	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	333,63
E10147	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	332,33
E10148	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	33
E10149	GUINDALERA	Madrid	01/12/2021	170
E10150	RIOS ROSAS	Madrid	09/12/2021	626
E10151	RIO REAL - LOS MONTEROS	Málaga	15/12/2021	97
E10152	GOYA	Madrid	16/12/2021	280
E10156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
E10158	PUERTA DEL ANGEL	Madrid	30/12/2021	65
E10160	DELICIAS	Madrid	30/12/2021	67
E10167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92
E10170	TRIANA	Sevilla	30/12/2021	68
E10172	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10173	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
E10175	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	92
E10176	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	77
E10177	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
E10178	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
E10179	ALUCHE	Madrid	30/12/2021	94
E10181	SAN ÁNDRES	Madrid	30/12/2021	69
E10182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
E10183	LAS LOMAS	Madrid	20/02/2022	695
E10184	MEDIA LEGUA	Madrid	26/01/2022	136
E10185	GAZTAMBIDE	Madrid	02/02/2022	283
E10187	EL PUTXET I EL FARRÓ	Barcelona	07/02/2022	118
E10189	ARAVACA	Madrid	03/02/2022	654
E10190	CASTELLANA	Madrid	09/02/2022	446,24
E10192	PRINCESA	Madrid	04/03/2022	55
E10193	CASTILLA	Madrid	09/03/2022	124
E10195	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	59,9
E10196	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	63,63
E10197	NOVA ESQUERRA EIXAMP	Barcelona	07/04/2022	97
E10198	ALCOBENDAS CENTRO	Madrid	08/04/2022	110,42
E10199	FUENTE DEL BERRO	Madrid	08/04/2022	120,96
E10200	CASTILLA	Madrid	18/04/2022	283
E10201	PALOS DE MOGUER	Madrid	26/04/2022	130,38
E10202	NUEVA ESPAÑA	Madrid	26/04/2022	78
E10205	CUATRO CAMINOS	Madrid	17/05/2022	280,74
E10215	RONDA	Vizcaya	20/05/2022	127
E10216	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	23/05/2022	92
E10218	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	23/05/2022	159,2
E10222	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	08/06/2022	348,59
E10225	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	92
E10228	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	92
E10229	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	87
E10230	NAVAS	Barcelona	08/06/2022	105
E10235	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	28/06/2022	262,76
E10236	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	28/06/2022	144,43
E10238	SARRIA	Barcelona	28/06/2022	177,96
E10239	PEÑAGRANDE	Madrid	30/06/2022	494
E10240	ESTRELLA	Madrid	30/06/2022	119,69
E10243	PLAYA BAJADILLA	Málaga	11/07/2022	498
E10245	RECOLETOS	Madrid	19/07/2022	208
E10246	SARRIA	Barcelona	21/07/2022	172
E10247	FUENTELARREINA	Madrid	25/07/2022	250
E10248	LAS ARENAS - CENTRO	Vizcaya	15/09/2022	124
E10249	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	21/09/2022	98
E10250	PLAYA BAJADILLA	Málaga	26/09/2022	60

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10251	PLAYA BAJADILLA	Málaga	26/09/2022	72
E10252	EL VISO	Madrid	06/10/2022	104
E10253	EL PUTXET I EL FARRÓ	Barcelona	20/10/2022	163
E10254	NUEVA ESPAÑA	Madrid	10/11/2022	226
E10255	CENTRO	San Sebastián	13/12/2022	133
E10256	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	20/12/2022	251

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10001	GOYA	Madrid	26/07/2017	232
E10002	NUEVA ESPAÑA	Madrid	03/11/2017	507
E10003	ARAPILES	Madrid	11/12/2017	149
E10005	PRINCESA	Madrid	04/07/2018	535
E10006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
E10007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
E10008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
E10009	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
E10010	PALACIO	Madrid	01/10/2018	153
E10011	CHUECA	Madrid	20/11/2018	100
E10012	RECOLETOS	Madrid	29/11/2018	150
E10013	IBIZA	Madrid	28/01/2019	207
E10014	BERNABÉU	Madrid	01/02/2019	104
E10015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
E10016	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	179,24
E10017	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	34,51
E10018	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	60,88
E10019	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
E10020	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
E10021	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
E10022	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
E10023	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	58,24
E10024	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/03/2019	57,42
E10025	CHUECA	Madrid	22/03/2019	40
E10026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
E10027	BARRIO DEL PILAR	Madrid	23/05/2019	119
E10028	ALMAGRO	Madrid	31/05/2019	198
E10029	ALMAGRO	Madrid	27/06/2019	312
E10030	GUINDALERA	Madrid	10/07/2019	160
E10031	IBIZA	Madrid	12/09/2019	100
E10032	ALMAGRO	Madrid	13/09/2019	305,6
E10033	GAZTAMBIDE	Madrid	25/09/2019	133
E10034	VALLEHERMOSO	Madrid	03/10/2019	245
E10035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0036	CUATRO CAMINOS	Madrid	11/12/2019	269
EI0037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51,2
EI0040	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	55
EI0041	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	37,4
EI0042	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2019	56
EI0043	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2019	77
EI0044	LAVAPIÉS	Madrid	30/12/2019	94
EI0045	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	164
EI0046	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	206
EI0047	ARAPILES	Madrid	30/12/2019	231
EI0048	TRAFALGAR	Madrid	30/12/2019	24
EI0049	TRAFALGAR	Madrid	30/12/2019	26
EI0050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51,4
EI0051	CASTELLANA	Madrid	17/01/2020	66
EI0052	CIUDAD JARDÍN	Madrid	24/01/2020	114
EI0053	GOYA	Madrid	06/02/2020	266
EI0054	GOYA	Madrid	20/02/2020	139
EI0055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	RIOS ROSAS	Madrid	25/02/2020	166
EI0058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
EI0059	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	157
EI0060	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	127
EI0061	MARROQUINA	Madrid	10/03/2020	94
EI0062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
EI0064	ALUCHE	Madrid	08/06/2020	121
EI0065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72
EI0066	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/11/2020	63
EI0067	CUZCO	Madrid	04/12/2020	228
EI0068	NUEVA ESPAÑA	Madrid	17/12/2020	768
EI0069	SAN FERMÍN	Madrid	21/12/2020	90
EI0070	PACÍFICO	Madrid	21/12/2020	68
EI0071	JERÓNIMOS	Madrid	08/01/2021	238
EI0072	GOYA	Madrid	20/01/2021	132
EI0073	PALACIO	Madrid	12/02/2021	25
EI0074	PALACIO	Madrid	12/02/2021	206
EI0075	PALACIO	Madrid	12/02/2021	181
EI0076	PALACIO	Madrid	12/02/2021	192
EI0077	PALACIO	Madrid	12/02/2021	196
EI0078	PALACIO	Madrid	12/02/2021	255
EI0079	BERNABÉU	Madrid	22/02/2021	100
EI0080	VENTAS	Madrid	03/03/2021	87
EI0081	LISTA	Madrid	05/03/2021	78



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0082	ACACIAS	Madrid	10/03/2021	113
EI0083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
EI0084	CONCEPCIÓN	Madrid	15/03/2021	80
EI0085	FUENTE DEL BERRO	Madrid	18/03/2021	316
EI0086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
EI0089	RIOS ROSAS	Madrid	21/09/2021	60
EI0090	RIOS ROSAS	Madrid	21/09/2021	25
EI0091	JERÓNIMOS	Madrid	13/09/2021	183
EI0092	HUERTAS	Madrid	21/09/2021	142
EI0093	CIUDAD JARDÍN	Madrid	06/05/2021	87
EI0094	ARAPILES	Madrid	06/05/2021	81
EI0095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140
EI0096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
EI0097	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
EI0098	RECOLETOS	Madrid	01/06/2021	82
EI0099	IBIZA	Madrid	16/06/2021	99
EI0100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62
EI0102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
EI0103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
EI0104	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	94
EI0105	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0106	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0107	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0108	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	92
EI0109	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	90
EI0110	MARROQUINA	Madrid	26/06/2021	91
EI0111	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	89
EI0112	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0113	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	92
EI0114	MARROQUINA	Madrid	29/06/2021	90
EI0115	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
EI0116	TRAFALGAR	Madrid	29/06/2021	40
EI0117	IBIZA	Madrid	16/07/2021	122
EI0118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	159
EI0119	VALDECABAÑAS	Madrid	23/07/2021	448
EI0120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	82
EI0121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	206
EI0122	LISTA	Madrid	13/09/2021	50
EI0123	ST GERVASÍ - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	257
EI0124	NUEVA ESPAÑA	Madrid	13/09/2021	51
EI0125	C. NACIONES - CORRA.	Madrid	08/10/2021	52
EI0126	ARAVACA	Madrid	07/10/2021	237

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
EI0128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
EI0130	RIOS ROSAS	Madrid	22/10/2021	122
EI0131	PRINCESA	Madrid	22/10/2021	72
EI0132	EL VISO	Madrid	10/11/2021	439
EI0134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
EI0135	FUENTELARREINA	Madrid	25/11/2021	222
EI0136	DT. POBLATS MARITIMS	Valencia	26/11/2021	111
EI0137	DT. EL PLA DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
EI0138	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0139	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	86
EI0140	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0141	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	86
EI0142	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0143	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	29/11/2021	85
EI0144	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	29/11/2021	116
EI0145	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	331
EI0146	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	332
EI0147	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	332
EI0148	CASTELLANA	Madrid	30/11/2021	33
EI0149	GUINDALERA	Madrid	01/12/2021	171
EI0150	RIOS ROSAS	Madrid	09/12/2021	606
EI0151	RIO REAL - LOS MONTEROS	Málaga	15/12/2021	97
EI0152	GOYA	Madrid	16/12/2021	295
EI0155	GUINDALERA	Madrid	23/12/2021	74
EI0156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
EI0157	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	93
EI0158	PUERTA DEL ANGEL	Madrid	30/12/2021	65
EI0159	SANTS	Barcelona	30/12/2021	67
EI0160	DELICIAS	Madrid	30/12/2021	61
EI0161	LAVAPIÉS	Madrid	30/12/2021	122
EI0162	RECOLETOS	Madrid	30/12/2021	63
EI0163	VALLEHERMOSO	Madrid	30/12/2021	178
EI0164	HORTA	Barcelona	30/12/2021	106
EI0165	NAVAS	Barcelona	30/12/2021	86
EI0166	PRINCESA	Madrid	30/12/2021	164
EI0167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92
EI0168	NAVAS	Barcelona	30/12/2021	66
EI0169	VILA DE GRACIA	Barcelona	30/12/2021	52
EI0170	TRIANA	Sevilla	30/12/2021	77
EI0171	TRIANA	Sevilla	30/12/2021	78
EI0172	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0173	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0174	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	77

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0175	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	92
EI0176	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	77
EI0177	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0178	LA ARENA	P. Asturias	30/12/2021	99
EI0179	ALUCHE	Madrid	30/12/2021	94
EI0180	IBIZA	Madrid	30/12/2021	64
EI0181	SAN ÁNDRES	Madrid	30/12/2021	80
EI0182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en Euros)

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. en fecha 27 de marzo de 2023, 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 las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente

INVERLO, S.L.
D^a. Luisa Rosselló Cowell
Consejera

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis de Ulibarri San Vicente
Consejero

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

D. José María Martín Gavín
Consejero

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



J

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Las cuentas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) del ejercicio 2022 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2022 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 60 viviendas. Adicionalmente, el Grupo ha procedido a dar de baja cuatro activos inmobiliarios adquiridos a finales del ejercicio 2021, junto con dos activos más adquiridos en el primer semestre de 2022, sobre los que existía derecho de retracto por parte de los inquilinos y el cual ha sido ejercido antes del 31 de diciembre de 2022.

Asimismo, ha vendido 5 activos de la cartera, concluyendo el año 2022 con 204 viviendas en cartera.

Además, se han realizado 61 traspasos de inmuebles de Inversa Prime SOCIMI S.A. a Almagro Barrio de Salamanca S.L mediante aportación no dineraria para dos ampliaciones de capital en Almagro Barrio de Salamanca S.L por importes de 9.457.400 euros en noviembre 2022 y 8.939.310 euros en diciembre 2022, ambas con prima de asunción de un euro por título.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2022 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 60 viviendas individuales.
- Venta de 5 inmuebles de la cartera en el segundo semestre del año.
- Formalización de 28 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 18.668.341€. Del total de la cartera hipotecaria firmada en 2022, 11 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,15% y el 1,55%. Los 17 préstamos hipotecarios restantes se encuentran formalizados a un tipo fijo que oscila entre el 1,50% y el 2,90%.
- Asimismo, se ha completado la reforma de trece viviendas, mientras que ocho más se encuentran en proceso de reacondicionamiento.
- A 31 de diciembre de 2022, el ratio de ocupación alcanzaba el 99,5% del total de las viviendas.
- Durante 2022 se produjo la salida del inquilino original en 16 viviendas.
- La valoración del experto independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 128.436.671€.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La Sociedad comenzó a cotizar en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil, "MAB") el 16 de enero de 2019 a un valor de 1,07€ por acción, precio que el consejo de administración aprobó para el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,52€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,27€ por acción. Ha tenido un total de 201 días con operaciones (1,08x veces más que en 2021, que fueron 186) en las que se ha negociado un efectivo total de 11.616.402 euros (1,10x veces más respecto al volumen de 2021, que fueron 10.560.266 euros).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 609.586 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,21€/acc., siendo su coste de adquisición de 739.276 Euros (199.677 acciones a un precio medio de 1,19€/acc., siendo su coste de adquisición de 236.992 a 31 de diciembre de 2021).

4. Política de dividendos

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado I del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene ganancias acumuladas de 233.910€, de manera que se ha producido una dotación de 23.391 euros (10% obligatorio) a la reserva legal y la cantidad de 210.511 euros al reparto de dividendos.

5. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	62	11
Ratio de operaciones pagadas	60	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	76	36
Importe (euros)	2022	2021
Total pagos realizados	9.889.269	4.732.290
Total pagos pendientes	1.744.423	82.668

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

6. Equipo

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, la Sociedad ha contratado personal interno.

Gastos de Personal	31/12/2022	31/12/2021
Sueldos, salarios y asimilados	(109.736)	(81.220)
Cargas sociales	(16.493)	(11.807)
Total	(126.229)	(93.028)

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

	Número de personas empleadas al final del período		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	1	1
Operarios/conserjes	1	1	2
Total	1	2	3

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

7. Gestión de Riesgos

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

(i) Riesgo de tipo de interés

De los 57 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2022, 45 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1,00% a 2,90% y 12 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con margen que oscila entre el 1% y el 1,55%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 78% de la deuda bancaria, ya que el 22% restante es representado por préstamos a tipo variable vinculados al EURIBOR 6M/12M.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

(iv) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2022.

9. Accionistas significativos

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-22	31-dic-21
Ibervalles SOCIMI S.A.	23,86%	21,55%
Onchena S.L.	6,51%	5,46%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,55%	5,55%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,00%	5,00%
TOTAL	40,92%	37,56%

10. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Inversa Prime Socimi, S.A. se encuentra desglosada en la nota 20 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.

11. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

12. Perspectivas para el ejercicio 2023

A lo largo del año 2023 se espera el inicio de la recuperación económica. Del mismo modo que durante los primeros años de la crisis financiera que incremento el número de hipotecas inversas cerradas (según el Centro de Información Estadística del Notariado), se espera un incremento de las necesidades de liquidez para las familias.

Desde Almagro Capital Gestión, S.L. ya se ha detectado un incremento del interés por parte de las personas mayores por soluciones para monetizar su patrimonio inmobiliario, que esperamos será creciente durante los próximos años. De esta manera, se aspira ofrecer soluciones a un mayor número de personas y consolidar la posición de Inversacomó el principal inversor en su nicho.



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO**



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN	3
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL	3
2.1 Órganos de Gobierno.....	3
2.2 Contrato de Gestión suscrito con Almagro Capital Gestión, S.L.	5
2.3 Entorno de control de la Sociedad	6
2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos.....	7
3. COMUNICACIONES AL MERCADO	7
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos	8
3.2 Comunicación.....	8
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA	8
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	9
6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	9
7. CONCLUSIÓN	10

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (BME GROWTH), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Inversa) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Desde INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. reconocemos la importancia de los sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que recogeremos todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de Inversa. Así mismo, hemos desarrollado un procedimiento interno que permitirá la conservación de las inversiones efectuadas por los propietarios del fondo Inversa y al mismo tiempo controlar según las políticas de administración el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por la empresa.

Con esta meta de implementar un sistema de control interno nace la necesidad de contar con un Manual de Procedimientos, pues creemos es uno de los elementos más eficaces para la toma de decisiones en la administración, ya que aportaran a nuestros empleados y personal un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevaran a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Este procedimiento creemos nos llevara hacia un cumplimiento de las funciones de forma más clara y sencilla por parte del personal interno.

Para ello, es conveniente destacar que dicha información debe ser concreta, concisa y comprensible para que cualquier usuario de esta pueda ser capaz de formarse una opinión, por lo que se recomienda: minimizar las generalidades; no proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas, las herramientas disponibles, y evitar descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

De acuerdo con estas ideas generales, a continuación, se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno.

Junta General de Accionistas de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Almagro Capital Gestión, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

Consejero	Cargo y naturaleza	Pertenencia a comisiones
D. Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Enrique Isidro Rincón	Vicepresidente ejecutivo	Ejecutiva
Inverlo, S.L. (representada por D ^a . María Luisa Rosselló Cowell)	Vocal dominical	Ejecutiva
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	Vocal ejecutivo	
D. Rafael Canales Abaitua	Vocal dominical (1)	
D. José María Martín Gavín	Vocal dominical (2)	Ejecutiva
Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)	Vocal dominical	Ejecutiva Auditoría Nombramientos y retribuciones
Mutualidad General de la Abogacía (representada por D. Enrique Sanz Fernández-Lomana)	Vocal dominical	
D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier	Vocal independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Francisco Javier López Posadas	Vocal ejecutivo	Ejecutiva

(1) Designado en representación del accionista Onchena, S.L.

(2) Designado en representación del accionista Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

El Consejo de Administración aprobó con fecha 14 de diciembre de 2020 el reglamento del Consejo de Administración en el que se desarrollan los principios de su organización, estructura y funcionamiento general y el de sus comisiones, que son: la comisión ejecutiva, la comisión de auditoría y la comisión de nombramientos y retribuciones.

Comisión ejecutiva

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión ejecutiva, a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables, y que estará formada por un mínimo de cuatro (4) consejeros y un máximo de seis (6).

La comisión ejecutiva tiene capacidad de decisión, que no puede ser delegada, en relación con la inversión y desinversión en inmuebles, la financiación de las adquisiciones y política de endeudamiento en general, y tiene encomendado el seguimiento del régimen y la planificación fiscal de la Sociedad.

La comisión ejecutiva está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Francisco Javier López Posadas
- INVERLO, S.L. (representada por D^a. María Luisa Rosselló Cowell)
- D. José María Martín Gavín
- D. Enrique Isidro Rincón
- IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)

Comisión de auditoría

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de auditoría, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

Comisión de nombramientos y retribuciones

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de nombramientos y retribuciones, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quincecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

2.2 Contrato de Gestión suscrito con Almagro Capital Gestión, S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 29 de octubre de 2020 entre la Sociedad y Almagro Capital Gestión, S.L. (en adelante “la Gestora”) se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición de bienes inmuebles a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

- Property Management
- Asset Management
- Análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

La Gestora presta sus servicios en comunicación permanente con, y bajo la supervisión, de la comisión ejecutiva, como órgano delegado del Consejo de Administración, que adopta con el soporte de la Gestora las decisiones en relación con:

- a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- c) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- d) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- e) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
- f) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- g) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- h) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

2.3 Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración y su Comisión Ejecutiva.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración y su Comisión de Auditoría de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan

externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Dicho Reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la compañía, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que la Gestora haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;
- Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos

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

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad.
- b. Registro de la deuda y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Comisión Ejecutiva, con el soporte y asesoramiento del Asesor Registrado y la Gestora, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final de los reportes, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Comunicación

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa de BME GROWTH, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico a BME GROWTH. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío a BME GROWTH.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY, deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en BME GROWTH, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad a BME GROWTH.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría, si bien como ha quedado expuesto el reglamento del Consejo de Administración contempla la existencia de una comisión de auditoría en los términos ya detallados anteriormente.

No obstante, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Price Waterhouse Cooper auditores, S.L., auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
- La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a Gesvalt, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME GROWTH.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado a BME GROWTH.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por BME GROWTH a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.