



Madrid, 29 de marzo de 2023

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Inversa Prime SOCIMI, S.A.

Don Juan Romaní Sancho

Secretario no consejero

RESULTADOS 2022

1. Inversa Prime. Contexto de mercado
 2. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023
 3. Principales hitos 2022
 4. Cartera defensiva: foco prime y riesgos controlados
 5. Descripción de la cartera a 31 de diciembre de 2022
 6. Magnitudes financieras
 7. Inversión
 8. Rotación de activos
 9. Deuda
 10. Valoración de los activos I
 11. Valoración de los activos II
 12. Retorno para el accionista en el sector
 13. Sociedad comprometida con criterios ESG
 14. Liquidez
 15. Conclusión y Outlook
- Anexo I. Balance consolidado a 31 de diciembre de 2022
- Anexo II. Cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2022

1. Inversa Prime. Contexto de mercado

Vivienda Inversa

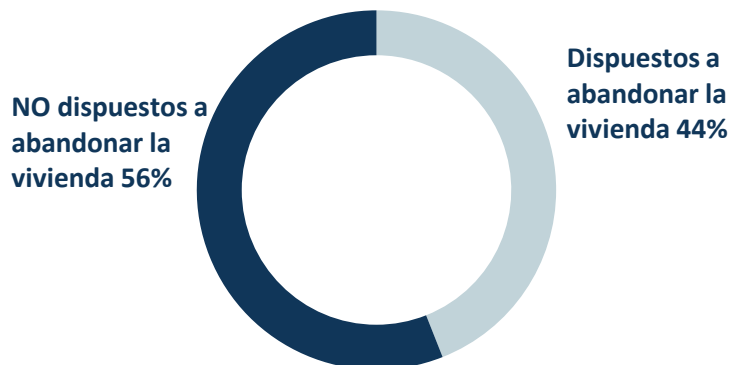
Inversa Prime es la primera compañía que ofrece el modelo de “vivienda inversa” en España.

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

Perspectivas de mercado

-  + 9Mn mayores de 65 años en 2023 y + 14Mn en 2040.
-  +90% tiene vivienda en propiedad
-  +70% sólo ingresa la pensión del Estado
-  +65% jubilados vive con ingresos <1.300€/mes
-  El 85% de sus ahorros está en la vivienda

Predisposición al abandono de la vivienda⁽¹⁾



Motivos para licuar el ahorro en vivienda⁽¹⁾

Entre 60% y 77%

- Contratar ayuda en casa o para cuidados.
- Mantener el nivel o calidad de vida.
- Ayudar económicamente a un familiar o amigo

44%

- Viajar o disfrutar de una jubilación de calidad.

25%

- Realizar una reforma en casa.

<6%

- Enfermedad / incapacidad / dependencia.
- Falta de ingresos.

Notas: (1) Estudio de la Fundación Edad & Vida “Percepción de los Productos de Licuación Patrimonial para la Población Senior Española” Primera Edición 2022

2. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

€113,2M  Total Inversión €40,5M 2022 (€42,7M invertidos en 2021)	6,0%  TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)	Expansión  Península Ibérica (17,9% de la inversión realizada fuera de Madrid)	28,7% LTC⁽¹⁾  (50% Target Plan Estratégico)
--	---	--	---

Gestión activa de la cartera de inmuebles

99,6% Ocupación⁽²⁾  (+95% Target Plan Estratégico)	11,0% TIR  Apalancada en pisos vendidos ⁽³⁾ (+166 p.b. sobre caso Base)	42 pisos liberados  De los activos comprados con arrendamiento vitalicio	Innovación  Modelo de gestión de activos escalable
--	---	--	--

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

NAV 1,61€/acc  +9,4% vs. 2021 NAV “libre” 1,81€/acc +9,5% vs. 2021	c. 800  Accionistas (+750 accionistas objetivo 2023)	Negociación en  continuo en BME Growth Nº1 Socimi por liquidez y volumen negociados en BME Growth	ESG  Consolidación del posicionamiento como inversión responsable
---	---	--	--

Notas: (1) Deuda neta / Precio de adquisición; (2) Ratio de ocupación operativo objetivo, calculado sobre el total de activos disponibles, sin tener en cuenta los activos en reforma / venta; (3) hasta 27/03/2023: 13 viviendas vendidas y 6 en cierre.

3. Hitos 2022: Dividendos, generación de valor y rotación de activos

El valor de la cartera sigue creciendo y se cumple con el objetivo de incremento del NAV del 9% gracias al esfuerzo inversor y a la calidad de los activos.

- GAV €159,9Mn (+52,4% s/2021) y GAV “libre” €176,0Mn (+47,6% s/2021).
- NAV 1,61€/acc (+9,4% s/2021) y NAV “libre” 1,81€/acc (+9,5% s/2021).

Primer pago de dividendos de la historia de Inversa Prime.

Rotación de activos.

- A 27/3/23 la TIR de los activos vendidos alcanza el 11% y supera en 166p.b. la expectativa en la compra.

Fortaleza financiera.

- Cifra de negocio €2,2Mn (+79,6% s/2021) con alta visibilidad en rentas y ocupación del 99,6%.
- Deuda neta €32,5Mn con un LTC⁽¹⁾ del 28,7%.

Se mantiene el crecimiento en 2022 con una política de inversión adaptada a la nueva situación del mercado.

- €40,5Mn invertidos durante 2022 en nuevos activos.
- Se han adquirido un total de 87 activos y se ha ejecutado la venta de 5 viviendas.
- Cartera de 248 activos ubicados en zonas prime de las principales ciudades españolas.

Nuevas inversiones y rotación de la cartera como palancas de crecimiento a futuro.

- El proceso de rotación de activos ya se ha puesto en marcha y se espera que siga creciendo durante los próximos ejercicios. El 23% de los activos en cartera superarán los 3 años en 2023.
- Se ha firmado una nueva línea de crédito por importe de €50Mn que refuerza la estructura financiera y facilitará el crecimiento de la compañía.
- Con el paso del tiempo el NAV tenderá a ajustarse al NAV “libre”.
- El pipeline sigue creciendo.

La liquidez sigue siendo un pilar esencial en la estrategia de la compañía.

Compromiso con los principios ESG.

Notas: (1) LTC calculado como Deuda Neta / Precio de Compra de los Activos

4. Cartera defensiva: foco prime y riesgos controlados

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

Ubicación de los activos.

- 98,5% invertido en Madrid y Barcelona que aglutinan más del 25% de las transacciones inmobiliarias⁽¹⁾ nacionales.

Tipología de activos.

- 93,3% de los activos clasificados como prime.
- Ubicación, liquidez y rentabilidad son los principales condicionantes de la inversión.

Precios de compra.

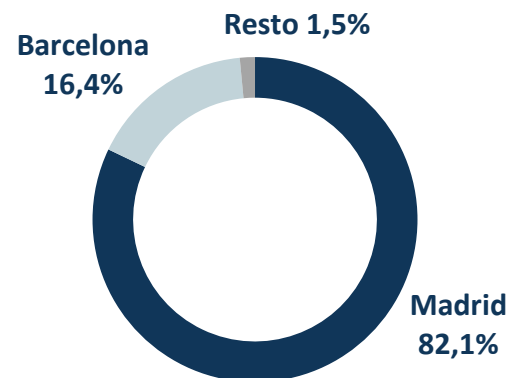
- La cartera se ha adquirido con un descuento medio del 28,4% sobre la tasación en el momento de compra.

Riesgos de impago y de desocupación completamente controlados y prácticamente inexistentes.

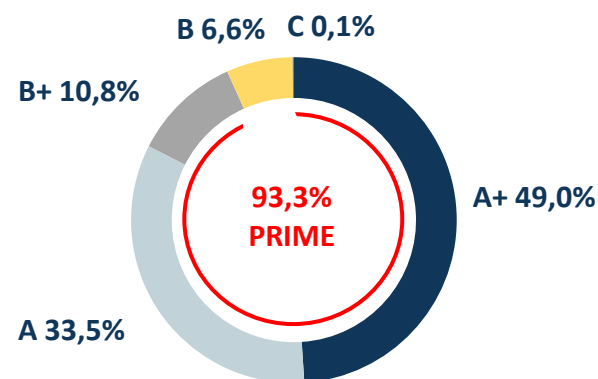
Características de inmuebles prime.

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

Ubicación de la cartera a 31/12/22 (% €Mn invertidos)



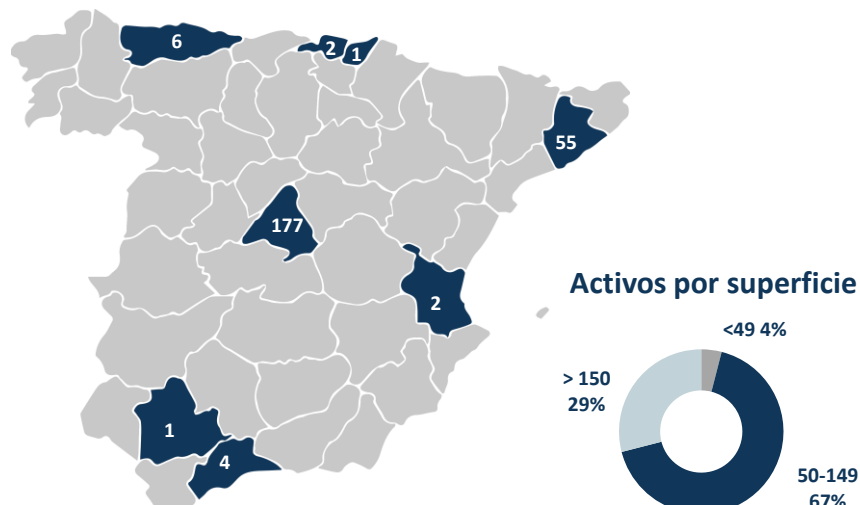
Tipología de activos a 31/12/22



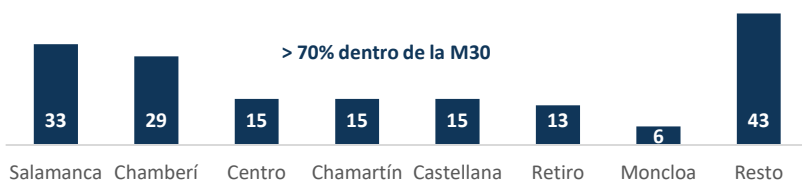
Notas: (1) Dato publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

5. Descripción de la cartera a 31 de diciembre de 2022

Distribución geográfica a 31 de diciembre de 2022 ⁽¹⁾



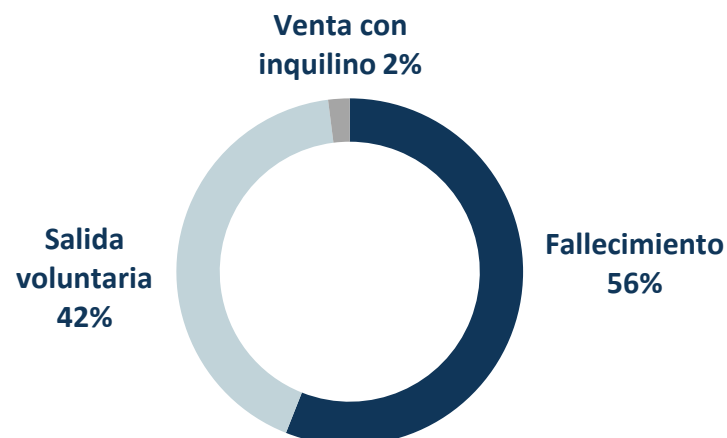
Ubicación de los activos en Madrid



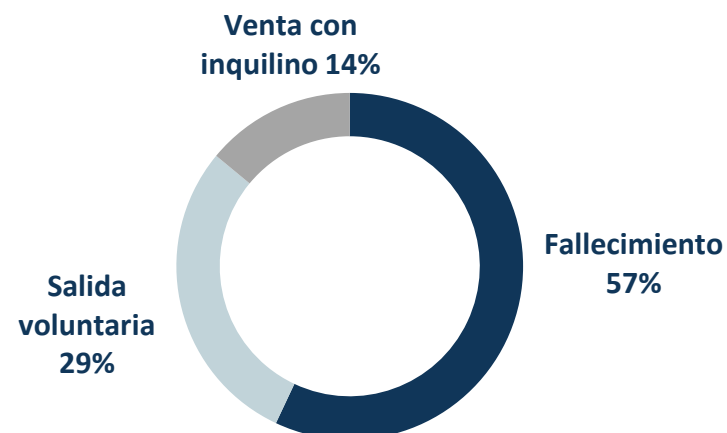
	2022	2021
Activos ⁽¹⁾	248	172
Edad media de los inquilinos (años)	86,7	84,9
Precio adquisición €/m²	3.031	3.000
Descuento ⁽²⁾	28,4%	30,8%

Notas: (1) Activos en propiedad; (2) Descuento medio sobre valor de tasación en el momento de la compra

Motivo de liberación a diciembre 2022



Motivo de liberación a 27 marzo 2023

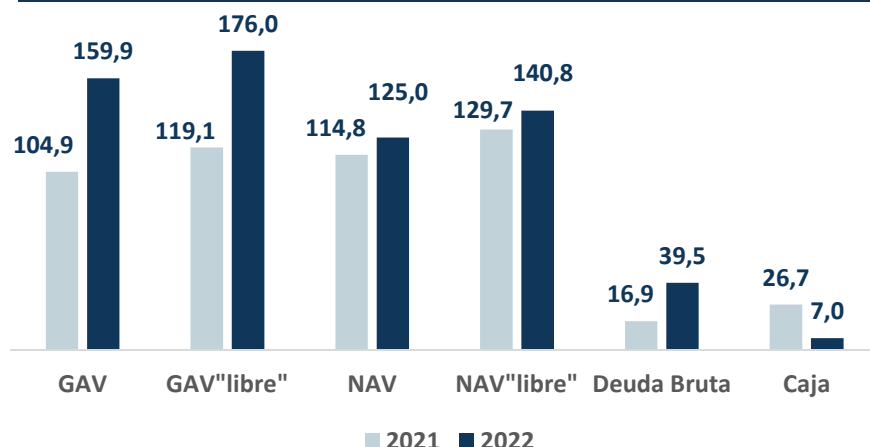


6. Magnitudes financieras 2022

Principales magnitudes PyG (en €Mn)



Principales magnitudes de Balance (en €Mn)

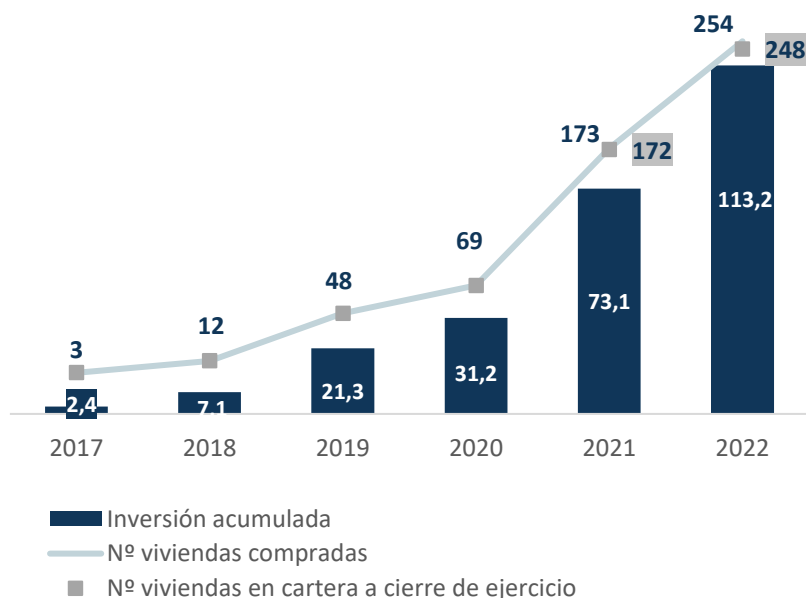


- La Cifra de Negocio creció un 79,6% por la incorporación neta⁽¹⁾ de 87 nuevos activos a lo largo del año.
- Los activos en cartera incrementaron su valor en €13,6Mn durante el ejercicio.
- El GAV crece un 52,4% por la estabilidad en el ritmo inversor.
- Estructura financiera equilibrada con un apalancamiento del 28,7%, medido como deuda neta sobre precio de compra. LTV⁽²⁾ 20,3%.
- Potencial de crecimiento ante la nueva coyuntura del mercado por:
 - Rotación de activos.
 - Nuevas inversiones.
 - Capex en activos vacíos.
 - El paso del tiempo acerca la valoración del activo al valor "libre".
- Inversa Prime repartirá dividendos por primera vez desde su creación con cargo al ejercicio 2022.

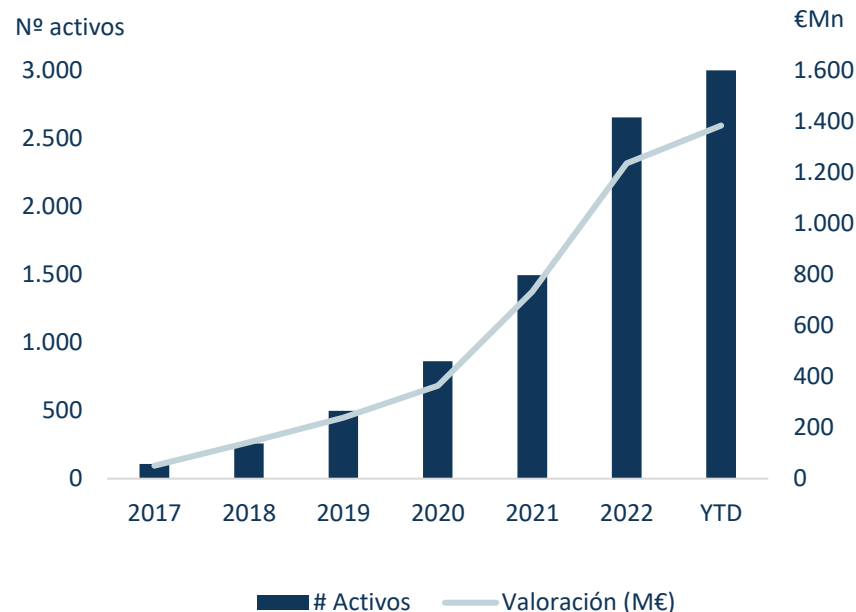
Notas: GAV "libre" y NAV "libre" asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en mercado; (1) neto de retratos; (2) LTV = Deuda neta / GAV a 31/12/2022.

7. Inversión

Inversión acumulada (€Mn y unidades)⁽¹⁾



Oportunidades de inversión analizadas



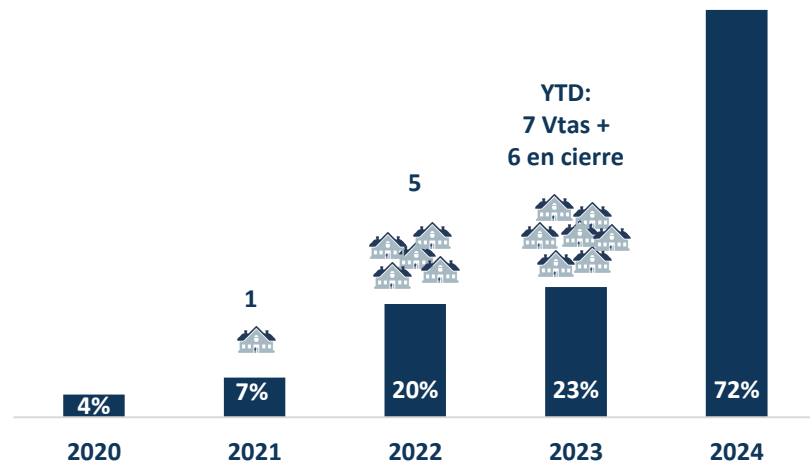
Se mantiene el fuerte ritmo inversor con adaptación a los nuevos requisitos del entorno:

- El incremento de los tipos de interés, la elevada inflación y la incertidumbre económica han llevado a exigir una mayor rentabilidad a la hora de ejecutar las inversiones.
- Durante el ejercicio 2022 se invirtieron un total de €40,5Mn⁽²⁾, en línea con los €42,7Mn⁽²⁾ de 2021.
- Inversión acumulada +116% TACC 2017-2022.
- La cartera de activos en análisis sigue creciendo con más de 3.000 oportunidades analizadas.

Notas: (1) Inversión acumulada hasta la fecha sin tener en cuenta ventas, las viviendas en cartera a cierre de ejercicio son netas de retratos ocurridos durante el año; (2) inversión bruta, incluye retratos.

8. Rotación de activos

Activos en cartera con > 3 años (%) y ventas (nº)



La rotación se acelerará a medida que los activos cumplan 3 años en balance.

La esperanza de vida media de los activos vendidos se ha reducido en 3,8 años respecto el estimado en compra.

Se ha mejorado la TIR de la inversión apalancada en 166 puntos básicos.

Esquema de ventas hasta marzo 2023⁽¹⁾



Permanencia real en cartera 3,5 años

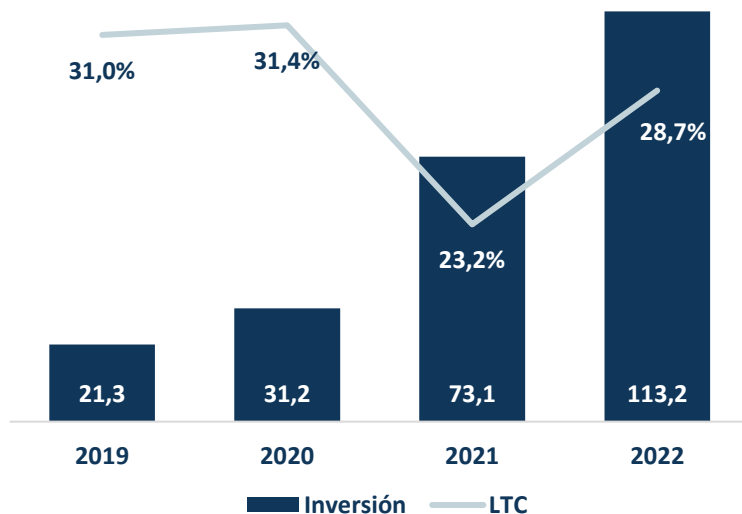
Periodo estimado en cartera 7,3 años

+166 p.b. sobre
TIR estimada en
compra

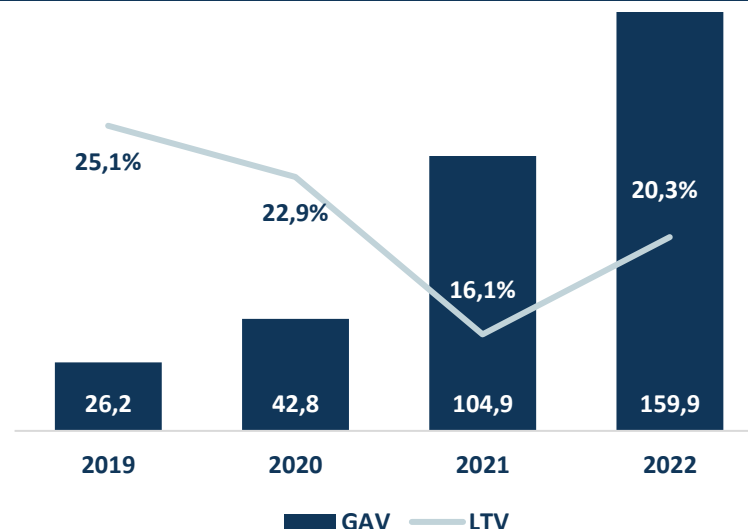
Notas: (1) Datos hasta el 27/03/2023

9. Deuda

Inversión (€Mn) y LTC ⁽¹⁾ (%)

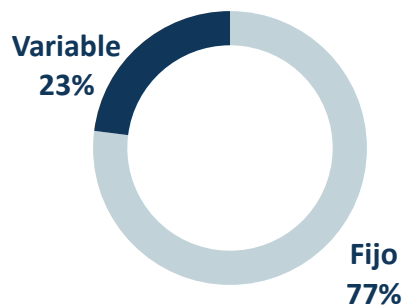


Valor de mercado (€Mn) ⁽²⁾ y LTV ⁽³⁾ (%)



Deuda a 31/12/22 (€Mn)

Deuda bancaria a largo plazo	28,8
Deuda bancaria a corto plazo	3,6
Otras deudas	7,2
Deuda Bruta Total⁽⁴⁾	39,5
Caja	7,0
Deuda (+)/Caja(-) Neta	32,5



Tipo medio 2,31%

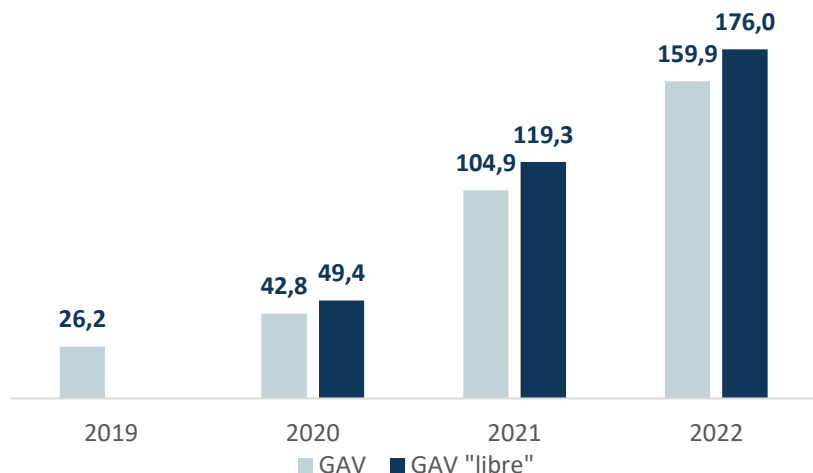
Vencimiento medio 7,9 años

**Nueva línea de crédito por €50Mn
con vencimiento 7 años y
estructura bullet 80%.**

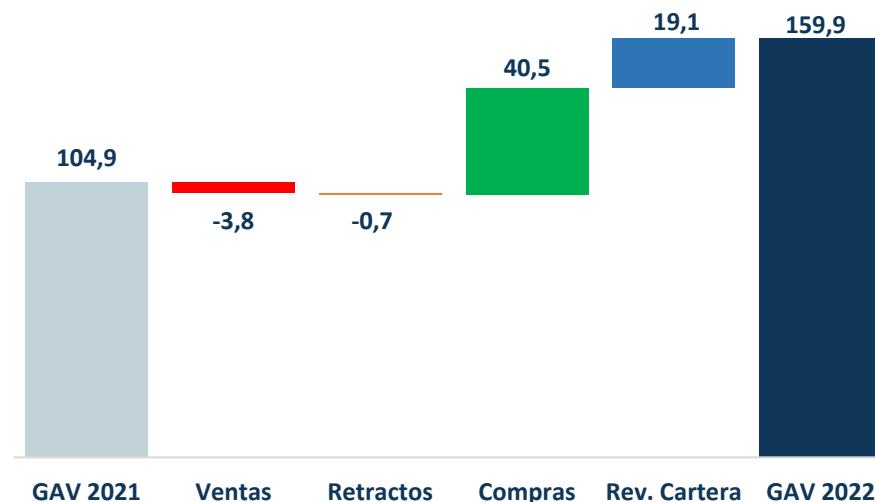
Notas: (1) LTC calculado como Deuda Bruta / Inversión o precio de adquisición hasta 2021 y como Deuda neta / inversión en 2022; (2) GAV activos; (3) LTV calculado como Deuda Bruta / Valoración de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval) y como Deuda Neta / Valoración de mercado a partir de 2022; (4) Deuda Bruta incluye deuda bancaria y proveedores de inmovilizado

10. Valoración de los activos I

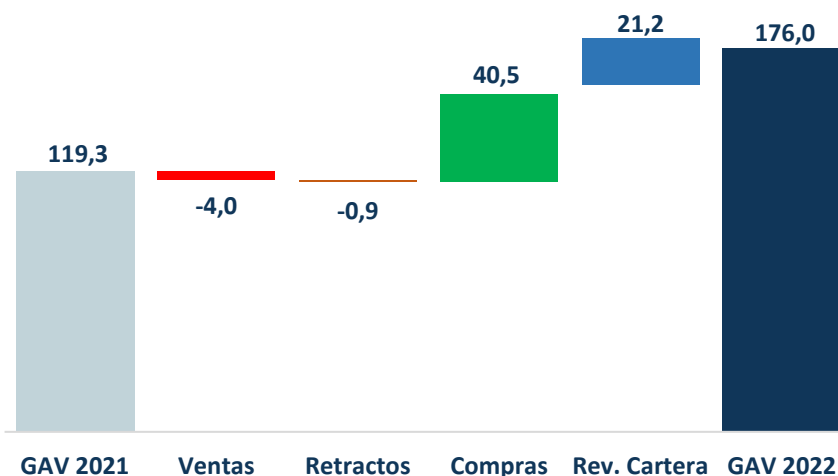
Evolución del GAV (€Mn)



Crecimiento GAV 2022 (€Mn)



Crecimiento GAV "libre" 2022 (€Mn)



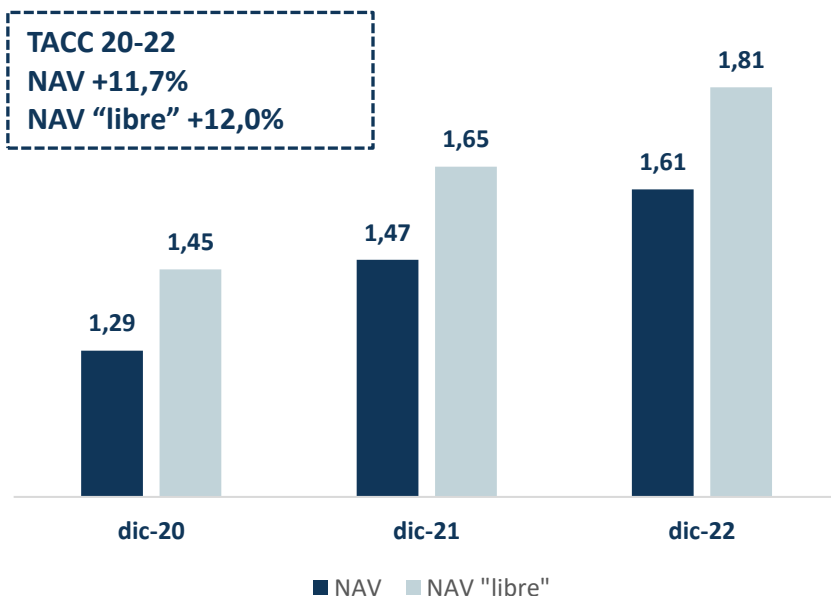
159,9 millones de euros de GAV valorando los activos con los contratos de alquiler actualmente vigentes.

176,0 millones de euros de GAV "libre" que asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en el mercado.

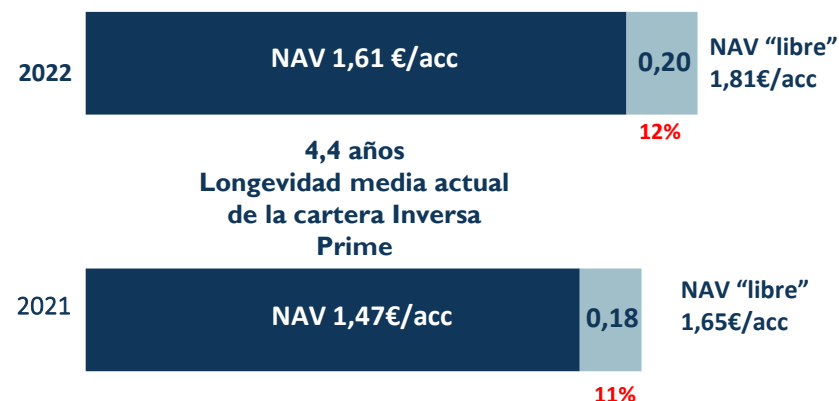
21,2 millones de euros de generación de valor pendientes de aflorar: El paso del tiempo igualará el GAV son el GAV "libre".

11. Valoración de los activos II

Evolución del NAV



Generación de valor con el paso del tiempo

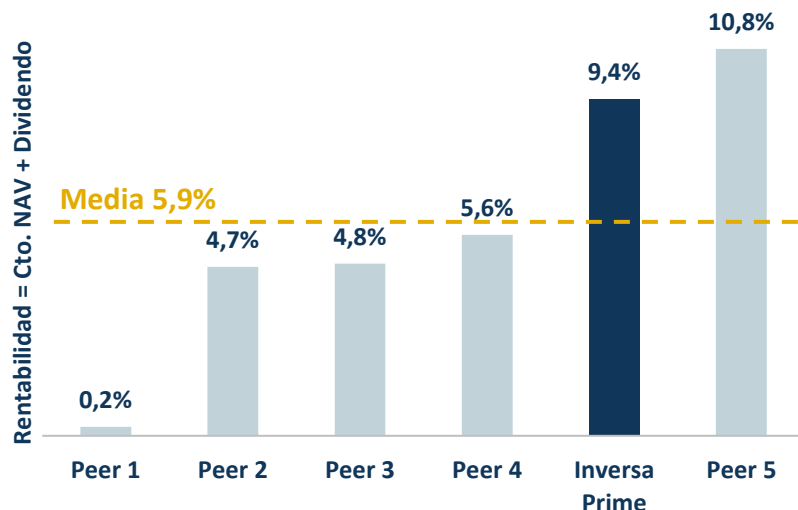


Drivers en la generación de valor de Inversa Prime:

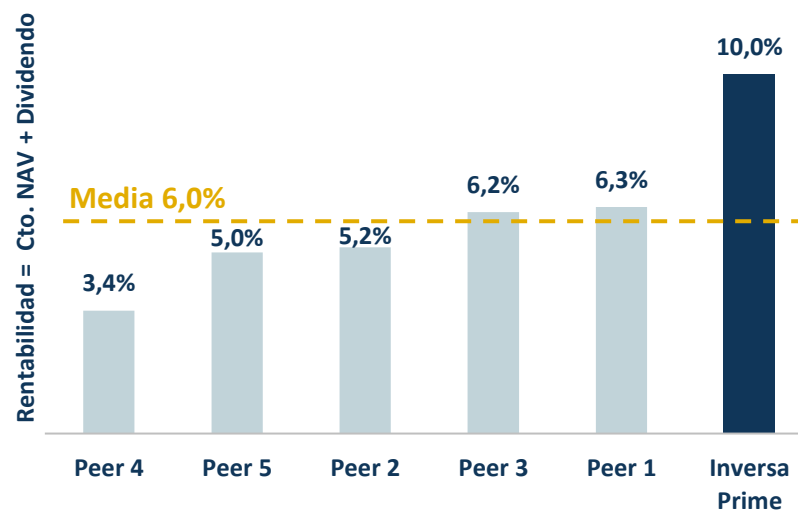
- El paso del tiempo igualará el NAV con el NAV "libre". Existe un potencial del 12% que se materializará en mayor valor de los activos a medida que transcurran los 4,4 de vida media actual de la cartera.
- La tipología de vivienda en la que invierte Inversa Prime: activos de calidad y gran liquidez en los principales mercados españoles.
- El precio de compra: La cartera actual se ha adquirido con un descuento medio del 28,4% sobre el precio de tasación en el momento de la compra.
- A pesar de la subida de tipos de interés, la tipología de activos en cartera ha permitido la materialización de un crecimiento del NAV del 9,4%.

12. Retorno para el accionista en el sector⁽¹⁾

Retorno para el accionista 2022⁽²⁾



Retorno para el accionista medio 2019-2022⁽²⁾



Durante el ejercicio 2022 el retorno para el accionista generado por Inversa Prime alcanzó el 9,4%, superior al 5,9% registrado en media por el sector⁽²⁾.

En los últimos 4 años Inversa Prime ha sido la SOCIMI que ha generado mayor retorno para sus accionistas de la muestra analizada, alcanzando el 10% frente a una media del 6,0%.

Inversa Prime cumple con el hito de reparto de dividendos por primera vez en su historia.

Notas: (1) Calculado como Crecimiento del NAV + Dividendos; (2) datos de SOCIMIS que a fecha de publicación de este informe habían hecho públicos los resultados del ejercicio 2022

13. Sociedad comprometida con criterios ESG

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



Ambiental

Mejora energética en la reformas



Inmuebles reformados 25

Consumo energético ▼ 24,3%

Emisiones de CO₂ ▼ 27,4%



Social

Transparencia informativa, se cuenta con la familia del vendedor

Monetización del ahorro de las personas mayores

Colaboración con fundaciones y ONGs

NPS (Net Promoter Score) >70



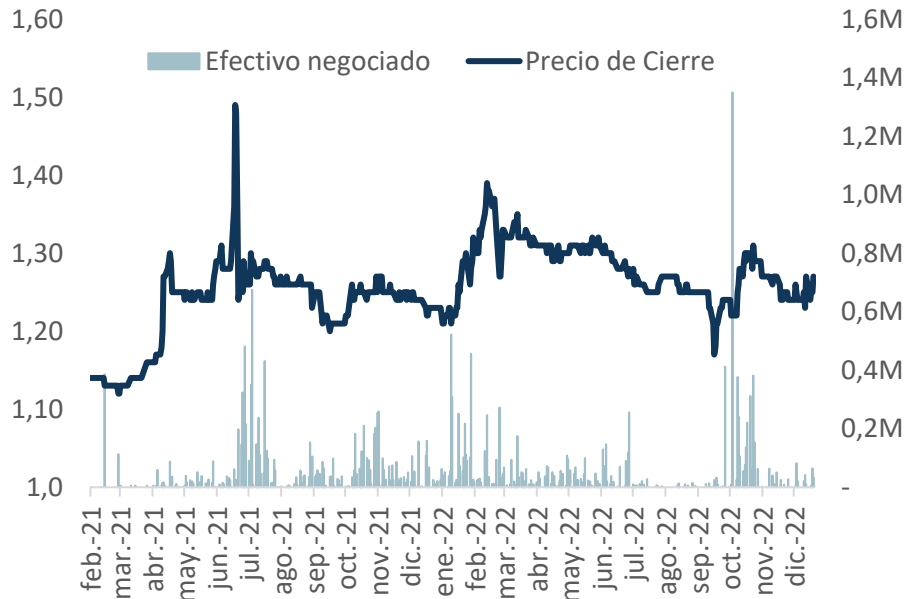
Sólido Gobierno Corporativo

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

Confianza institucional



14. Liquidez



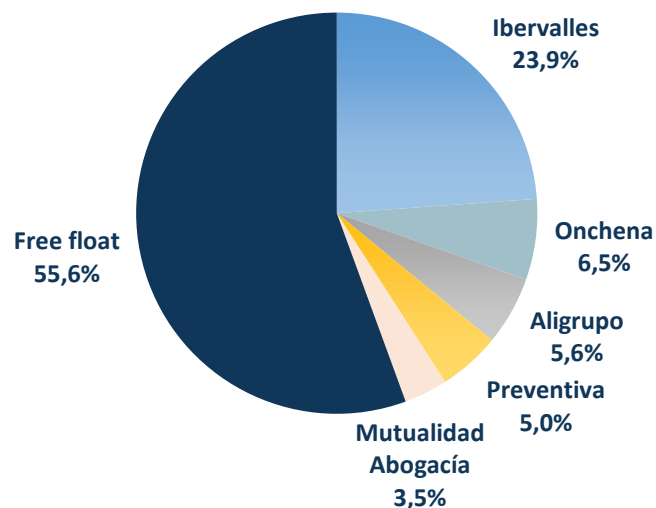
(Ticker: YIPS, ISIN: ES0105389003) Socimi con mayor liquidez del BME Growth en 2022:

- Ratio de liquidez 78%
- 9,2 millones de acciones negociadas en 2022 vs. 8,5 millones de acciones en 2021
- 11,7 millones de euros negociados vs. 10,5 millones de euros en 2021
- Las acciones cotizan con un descuento del 26% sobre el NAV y del 34% sobre el NAV "libre"

Recomendaciones de analistas

	Precio Objetivo	Recomendación
GVC Gaesco	1,59€/acc	Comprar
Renta 4	1,52€/acc	Sobreponderar
Caixabank	Rango 0,90€/acc a 1,45€/acc	

Accionistas a diciembre 2022



2022 un nuevo año de crecimiento:

- Cifra de Negocio (+79,6%).
- Inversión €40,5Mn⁽²⁾, un 55% sobre la inversión total a cierre de 2021.
- NAV 1,61€/acc (+9,4%), superando el compromiso fijado en el Plan Estratégico 2021-2023 de alcanzar el 9% anual.
- Por primera vez en la historia se repartirá dividendo con cargo al ejercicio 2022.
- Inversa Prime se mantiene entre las compañías que mayor rentabilidad ha creado para el accionista en los últimos años.

Sostenibilidad de generación de valor y crecimiento:

- El paso del tiempo iguala el NAV al NAV libre
- Calidad de los activos en cartera y descuento en precio de compra.
- Rotación de activos aptos en cartera.
- Gestión activa de la cartera.
- Nueva línea de crédito para acometer nuevas inversiones.

Anexo I. Balance consolidado a 31 de diciembre 2022

ACTIVO	31-dic.-22	31-dic.-21
Activo No Corriente	157.788.839	105.552.392
Inmovilizado Intangible	41.520	41.312
Aplicaciones Informáticas	41.520	41.312
Inmovilizado Material	36.413	-
Mobiliario	36.413	-
Inversiones inmobiliarias	157.116.812	105.200.869
Inversiones inmobiliarias	157.113.667	104.898.183
Anticipos e inmovilizado en curso	3.145	302.686
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
Activo Corriente	7.840.102	27.678.118
Anticipos a proveedores	83.203	167.327
Anticipos a proveedores	83.203	167.327
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	88.803	42.087
Deudores	60.572	33.930
Otros créditos con las Administraciones Públicas	28.231	8.157
Inversiones financieras a corto plazo	648.912	753.065
Otros activos financieros	-	352.992
Imposiciones a corto plazo	648.912	400.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.019.184	26.715.639
Tesorería	7.019.184	26.715.639
TOTAL ACTIVO	165.628.940	133.230.510

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-dic.-22	31-dic.-21
Patrimonio Neto	125.017.935	114.802.771
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	13.311.000	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	23.339.095	6.986.506
Acciones Propias	-739.276	-199.978
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	10.754.462	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	28.784.070	11.137.133
Proveedores de inmovilizado	5.462.766	2.666.490
Otros pasivos financieros	201.839	125.561
Pasivo Corriente	6.162.330	4.498.555
Deudas a Corto Plazo	5.069.089	3.008.172
Deudas con entidades de crédito	3.558.463	1.965.265
Proveedores de inmovilizado	1.510.627	1.042.907
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	1.093.241	1.490.383
Proveedores	254.823	313.047
Acreedores varios	91.204	37.973
Proveedores empresas vinculadas	596.780	1.103.459
Otras deudas con las Administraciones Públicas	150.434	35.904
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	165.628.940	133.230.510

Notas: (*) Cuentas Consolidadas a 31 de diciembre de 2022. Auditoría PWC

Anexo II. Cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre 2022

	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 explotación	6.000	-
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	13.615.199	18.857.123
Gastos de personal	-126.229	-93.028
Sueldos y salarios	-109.736	-81.220
Cargas sociales	-16.493	-11.808
Otros gastos de explotación	-4.550.226	-3.424.729
Servicios exteriores	-3.360.661	-2.590.082
Tributos	-1.189.565	-834.647
Otros resultados	116.218	-19.223
Resultados excepcionales	116.218	-19.223
Amortizaciones	-10.720	-
Dotación Amortización	-10.720	-
Resultado de explotación	11.248.612	16.543.981
Resultado Financiero	-377.689	-191.392
Ingresos financieros	3	-
Gastos financieros	-377.692	-191.392
Resultado antes de impuestos	10.870.923	16.352.589
Impuesto sobre el beneficio	-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

Notas: (*) Cuentas Consolidadas a 31 de diciembre de 2022. Auditoría PWC

Advertencia legal

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

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

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

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

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



Datos de Contacto

Marta Gómez Arias

Directora de Relación con Inversores

Email: mgomez@inversaprime.com

Velázquez 41 – 1B

28001, Madrid

Teléfono: +34 660 60 66 38