



Madrid, 6 de octubre 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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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 Romani Sancho

Secretario no consejero

RESULTADOS 1S2023

1. Inversa Prime. Contexto de mercado
 2. Hitos 1S23: generación de valor vía rotación de activos
 3. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023
 4. Cartera defensiva: foco prime y riesgos controlados
 5. Descripción de la cartera a 30 de junio de 2023
 6. Principales Magnitudes financieras 1S23
 7. Inversión
 8. Rotación de los activos desde origen a junio 2023
 9. Histórico de TIR obtenida en venta de activos
 10. Deuda a junio 2023
 11. Valoración de los activos a junio 2023
 12. Sociedad comprometida con criterios ESG
 13. Negociación
 14. Conclusiones y outlook
- Anexo I. Balance consolidado a 30 de junio de 2023
- Anexo II. Cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2023

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



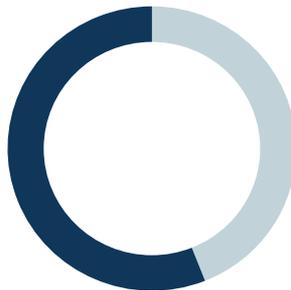
+65% jubilados vive con ingresos <1.300€/mes



El 85% de sus ahorros está en la vivienda

Predisposición al abandono de la vivienda⁽¹⁾

NO dispuestos a abandonar la vivienda 56%



Dispuestos a abandonar la vivienda 44%

El 67% de los mayores desconoce los productos financieros que ofrecen convertir el patrimonio en renta.

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. Hitos 1S23: generación de valor vía rotación de activos

Se cumple con el hito de rotación y se alcanza la cifra de 26 activos vendidos o en proceso de cierre⁽¹⁾.

- La TIR apalancada media alcanza el 12,2% (+228p.b. sobre el caso base en el momento de compra).

Se adapta la política de inversión a la nueva situación de mercado primando rentabilidad a crecimiento.

- €4,1Mn invertidos durante 1S22.
- Cartera de 244 activos ubicados en zonas prime de las principales ciudades españolas.

El valor de la cartera se mantiene estable a pesar del contexto y de la ralentización en nuevas adquisiciones.

- GAV €158,3Mn (14,4% s/jun 2022) y GAV “libre” €172,0Mn 12,3% s/jun 2022).
- NAV 1,61€/acc (+3,5% s/jun 2022) y NAV “libre” 1,79€/acc (2,6% s/jun 2022).

Primer pago de dividendos de la historia de Inversa Prime con cargo al ejercicio 2022.

Fortaleza financiera.

- Cifra de negocio €1,5Mn (+54,3% s/1S2022) con alta visibilidad en rentas y ocupación del 100%.
- Deuda neta €30,6Mn con un LTC⁽²⁾ del 28,4% y LTV⁽³⁾ del 19,3%.

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

- La rotación crecerá con la madurez de la cartera: >20% de los activos superarán los 3 años en 2023.
- Con el paso del tiempo el NAV tenderá a ajustarse al NAV “libre”.
- Pipeline y capacidad de endeudamiento.

La liquidez de la acción y las políticas ESG siguen siendo un pilar esencial en la estrategia de la compañía.

Notas: (1) cifra acumulada desde el inicio al 30 de junio de 2023 (2) LTC calculado como Deuda Neta / Precio de Compra de los Activos; (3) LTV calculado como Deuda Neta / GAV a junio 2023

3. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

 €117,3M Inversión total	 6,0% TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)	 Expansión Península Ibérica (22,8% de la inversión realizada fuera de Madrid)	 28,4% LTC⁽¹⁾ (50% Target Plan Estratégico)
--	--	--	--

Gestión activa de la cartera de inmuebles

 100% Ocupación⁽²⁾ (+95% Target Plan Estratégico)	 12,2% TIR Apalancada en pisos vendidos ⁽³⁾ (+228 p.b. sobre caso Base)	 57 pisos liberados De los activos comprados	 Innovación Modelo de gestión de activos escalable
--	--	--	--

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

 NAV 1,61€/acc +0,4% vs. dic-22 y +3,5% vs. 1S2022 NAV "libre" 1,79€/acc +2,6% vs. 1S22 y -0,8% dic-22	 c. 650 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 30/06/2023: 26 viviendas vendidas y en cierre.

4. Cartera defensiva: foco prime y riesgos controlados

Cartera defensiva, con estrategia de producto definida y sólidos fundamentos financieros.

Activos ubicados en los mercados de mayor liquidez.

- Más del 95% de la inversión se ha realizado en Madrid y Barcelona.

Activos prime por ubicación, tipología, liquidez y rentabilidad.

- 93,4% de los activos clasificados como prime.

Atractivos precios de compra.

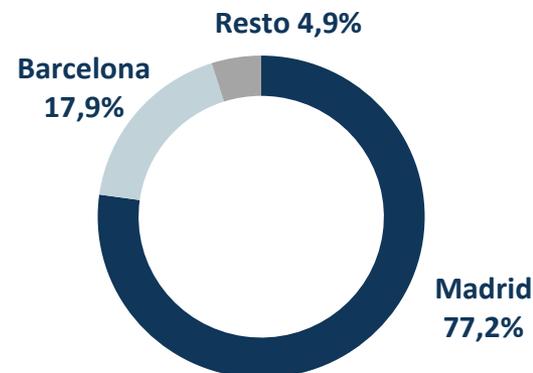
- La cartera se ha adquirido con un descuento medio del 28,1% sobre la tasación en el momento de compra.

Materialización de desinversiones con retornos por encima de estimaciones.

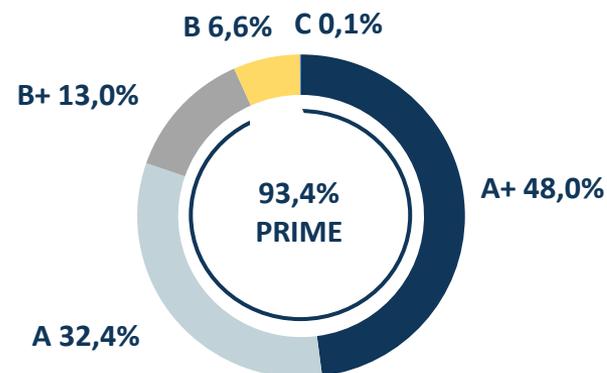
Características de inmuebles prime.

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

Ubicación de la cartera a 30/06/23 (% €Mn invertidos)

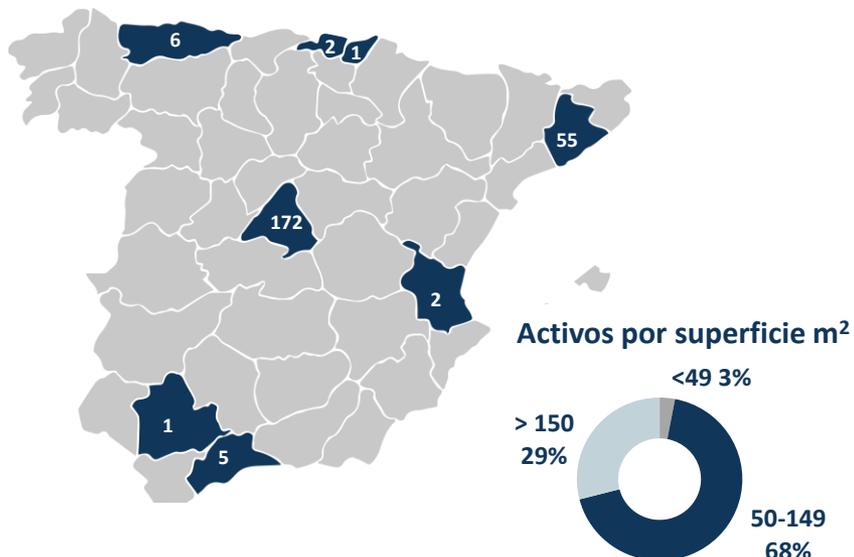


Tipología de activos a 30/06/23



5. Descripción de la cartera a 30 de junio de 2023

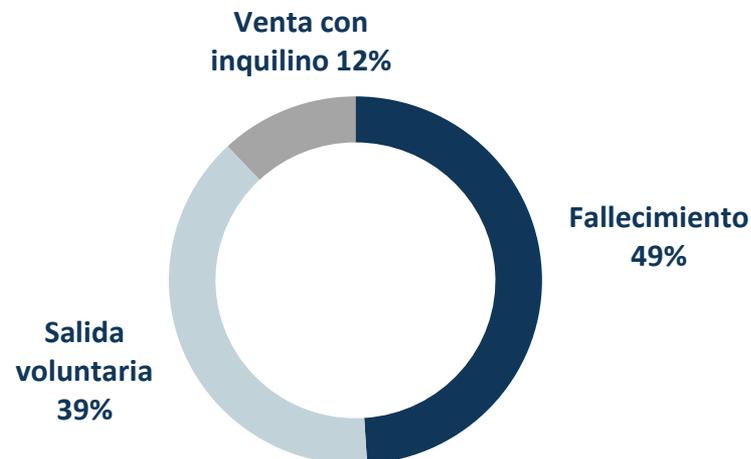
Distribución geográfica a 30 de junio de 2023⁽¹⁾



Situación de la cartera a junio 2023



Motivo de variación en longevidad a junio de 2023⁽⁴⁾



	1S23	1S22	2022
Activos ⁽¹⁾	244	226	248
Edad media de los inquilinos (años) ⁽²⁾	86,0	85,8	86,7
Precio adquisición €/m ²	3.028	2.959	3.031
Descuento ⁽³⁾	28,1%	29,1%	28,4%

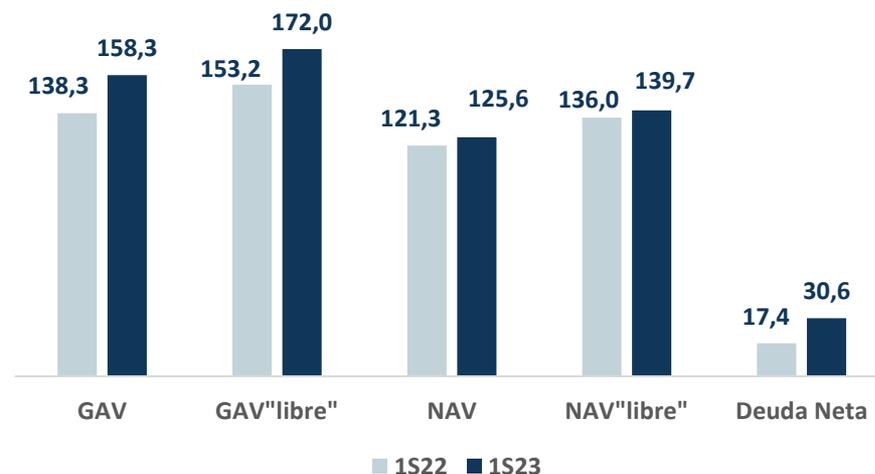
Notas: (1) Activos en propiedad; (2) Edad media de los inquilinos a la fecha señalada; (3) Descuento medio sobre valor de tasación en el momento de la compra; (4) porcentaje en número de activos.

6. Principales Magnitudes financieras 1S23

Principales magnitudes PyG (en €Mn)



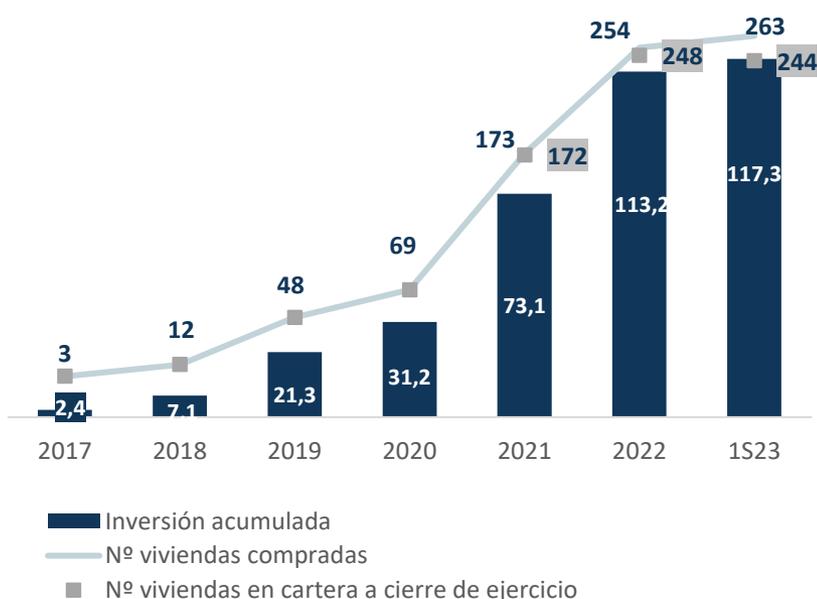
Principales magnitudes de Balance (en €Mn)



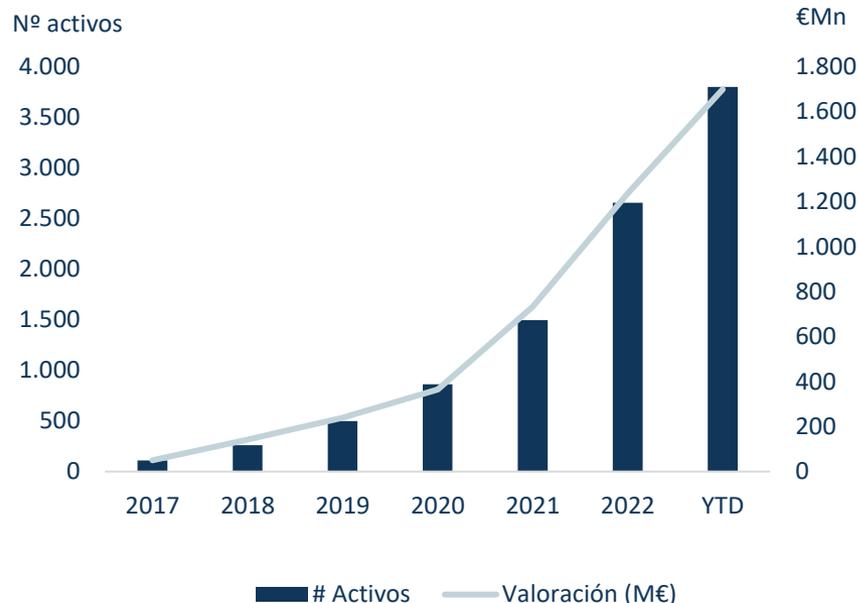
- La Cifra de Negocio creció un 54,3% por la incorporación neta⁽¹⁾ de 18 nuevos activos desde el mes de junio de 2022.
- El GAV crece un 14,4% desde junio de 2022 por la incorporación de nuevos activos con importantes descuentos sobre el valor de mercado.
- Potencial de crecimiento ante la nueva coyuntura del mercado por:
 - Rotación de activos.
 - Nuevas inversiones, bajo apalancamiento y caja generada por desinversiones.
 - Capex en activos vacíos.
 - El paso del tiempo acerca la valoración del activo al valor "libre".

Notas: GAV "libre" y NAV "libre" asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en mercado; (1) neto de retratos y ventas.

Inversión acumulada (€Mn y unidades)⁽¹⁾



Oportunidades de inversión analizadas



El ritmo de inversión se ha adaptado a la nueva situación del entorno:

- El incremento de los tipos de interés, la elevada inflación y la incertidumbre económica ha llevado a exigir una mayor rentabilidad a la hora de ejecutar las inversiones.
- Durante el primer semestre de 2023 se han invertido un total de €4,1Mn⁽²⁾, consecuencia de primar la rentabilidad al crecimiento a la hora de adquirir nuevos activos.
- La cartera de activos en análisis sigue creciendo con más de 3.800 oportunidades analizadas hasta la fecha.

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

8. Rotación de los activos desde origen a junio 2023



26 activos vendidos o
en cierre

263 activos comprados

9 activos en venta



3,6 años

Periodo medio en cartera
vs. 6,6 años estimado a fecha de
compra



100%

Ventas con retorno positivo



661.791€ precio medio de compra
901.641€ precio medio de venta



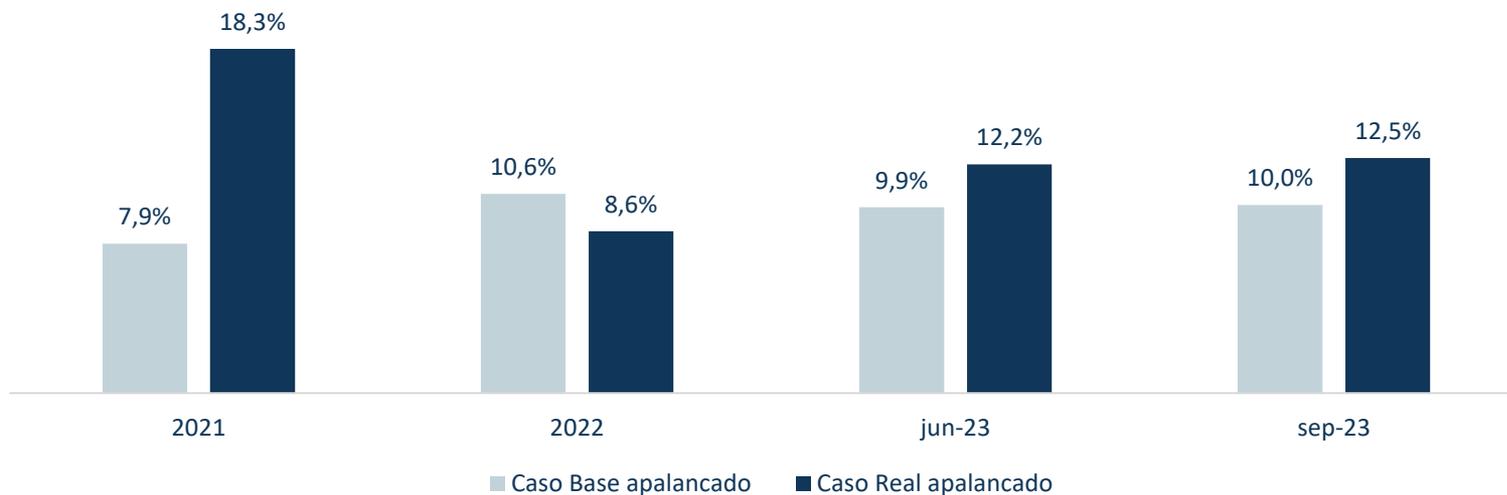
12,2% TIR obtenida

9,9% TIR estimada en compra
+228p.b.

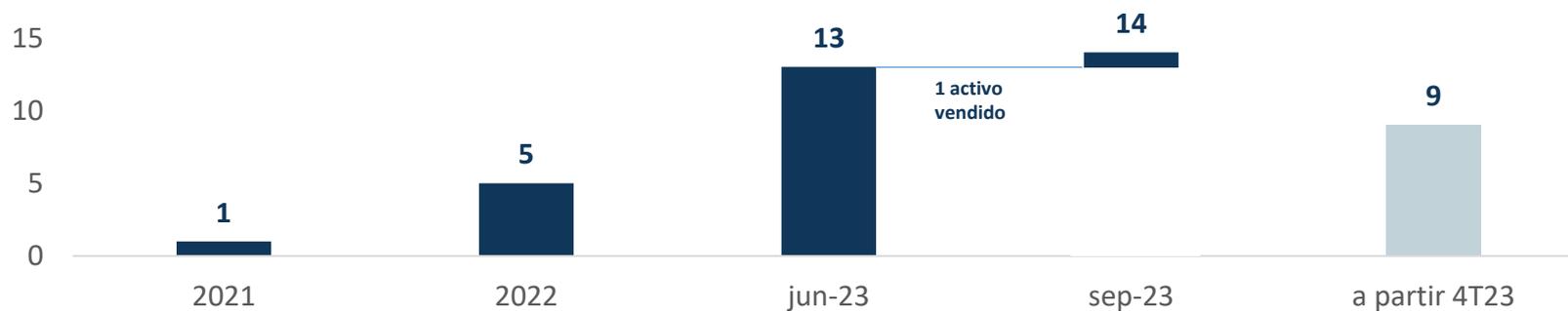
La rotación se acelerará a medida que los activos cumplan 3 años en balance (>60% en 2024) y estén disponibles para la venta.

9. Histórico de TIR obtenida en venta de activos

TIR apalancada estimada vs. obtenida en venta de activos



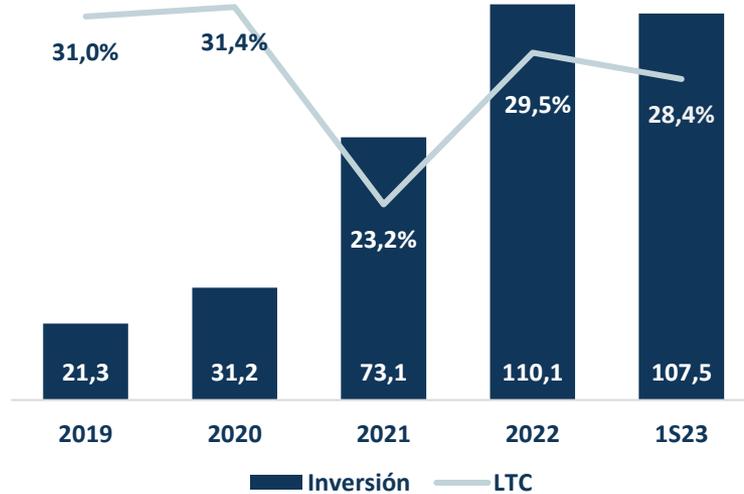
Número de activos vendidos y con venta cerrada pendiente de formalizar⁽¹⁾



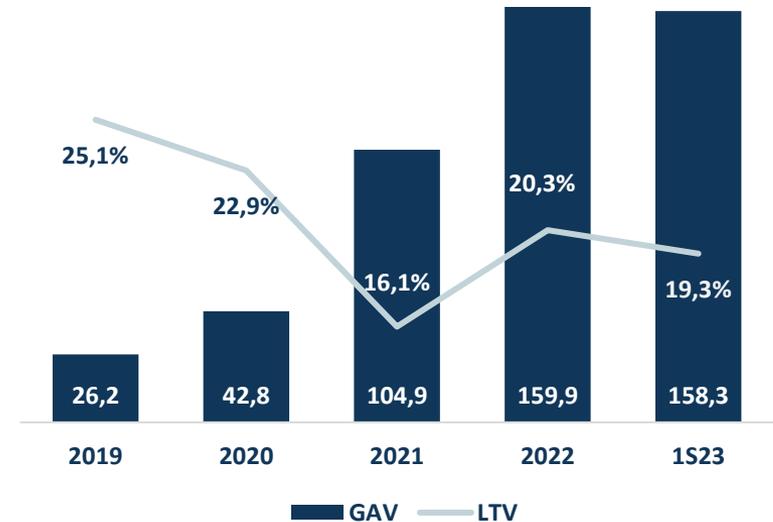
Notas: (1) activos efectivamente vendidos en cada periodo hasta septiembre de 2023, hay 9 activos con venta cerrada pendiente de escriturar a septiembre 2023.

10. Deuda a junio 2023

Inversión (€Mn) y LTC ⁽¹⁾ (%)

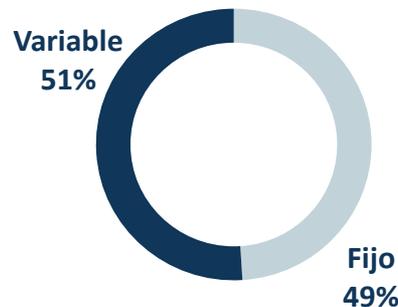


Valor de mercado (€Mn) ⁽²⁾ y LTV ⁽³⁾ (%)



Deuda

	1S2023	2022
Deuda bancaria a largo plazo	36,20	28,78
Deuda bancaria a corto plazo	1,73	3,56
Otras deudas	7,08	7,18
Deuda Bruta Total⁽⁴⁾	45,01	39,52
Caja	14,46	7,02
Deuda (-)/Caja(+) Neta	-30,56	-32,50



Tipo medio

- 3,24% a junio 2023
- 2,17% a septiembre 2023

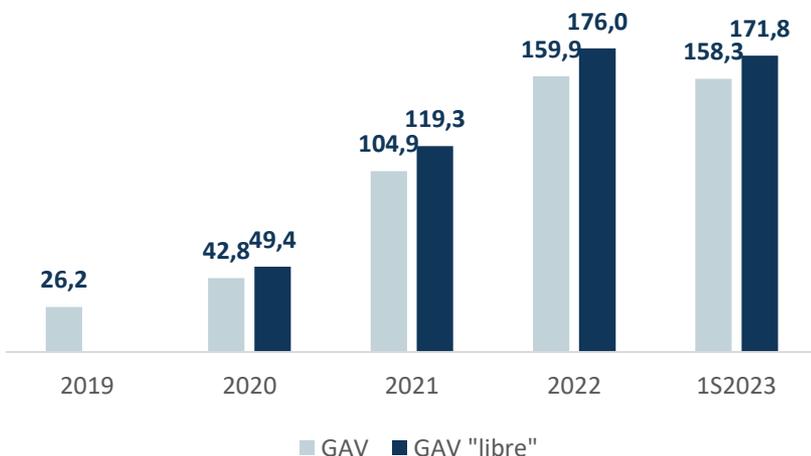
Vencimiento medio 7,4 años.

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

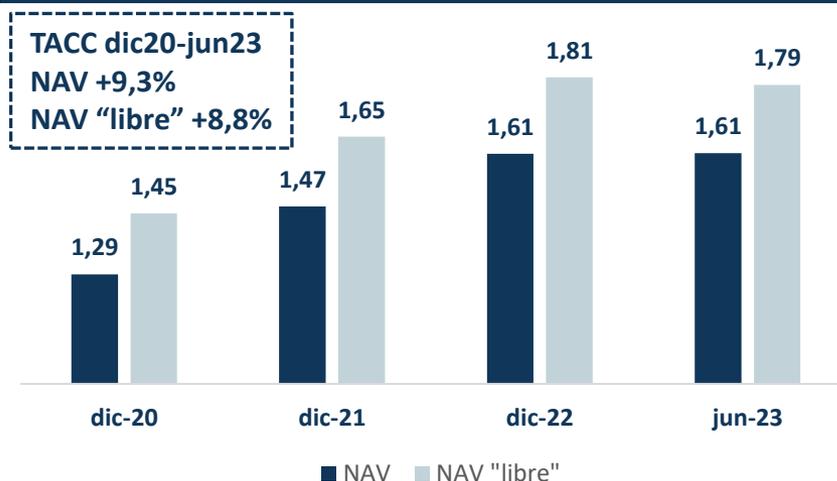
Notas: (1) LTC calculado como Deuda Bruta / Inversión neta o precio de adquisición hasta 2021 y como Deuda neta / inversión neta en 2022; (2) GAV activos; (3) LTV calculado como Deuda Bruta / Valor de mercado de los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval) y como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

11. Valoración de los activos a junio 2023

Evolución del GAV (€Mn)



Evolución del NAV (€/acc)



Generación de valor con el paso del tiempo



- El paso del tiempo igualará el NAV con el NAV "libre".
- La cartera actual se ha adquirido con un descuento medio del 28,1% sobre el precio de tasación en el momento de la compra.
- A pesar de la subida de tipos de interés, la tipología de activos ha permitido un crecimiento del NAV del 9,3% TACC dic 20 – jun 23.

12. 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 las reformas



Inmuebles reformados 31

Consumo energético ▼ 28,2%

Emisiones de CO₂ ▼ 29,2%



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



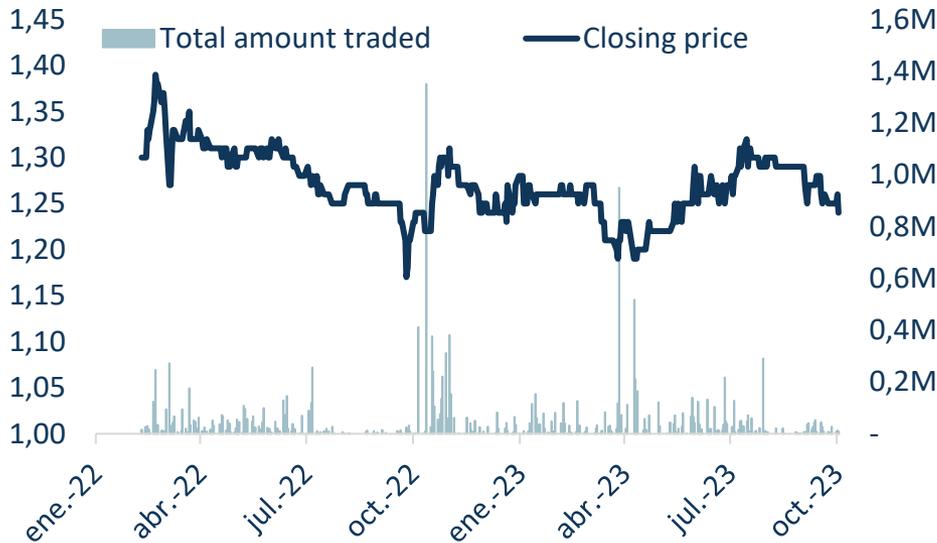
Sólido Gobierno Corporativo

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

Confianza institucional



13. Negociación



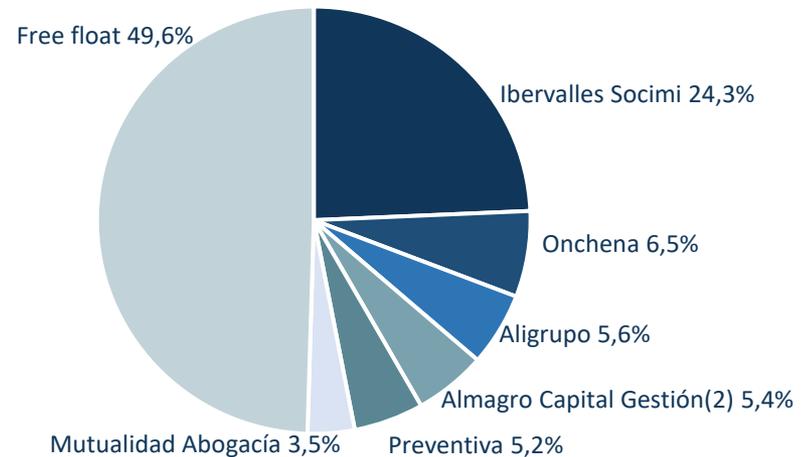
Recomendaciones de analistas

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

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

- Ratio de liquidez YTD⁽¹⁾ 73%
- 5,5 millones de acciones negociadas en 2023 (YTD ⁽¹⁾)
- 6,8 millones de euros negociados YTD⁽¹⁾
- Las acciones cotizan con un descuento del 22% sobre el NAV y del 31% sobre el NAV “libre”

Accionistas a septiembre 2023



Notas: (1) YTD hasta 4/10/2023 (2) Almagro Capital Gestión tiene el 0.92% y AC Residencial (compañía gestionada por ACG) el 4.46%.

2023 un año de consolidación con recuperación de la actividad en septiembre:

- **Cifra de Negocio (+54,3% s/1S22) gracias a la gestión activa de la cartera y a la incorporación de nuevos activos durante el periodo.**
- **Inversión condicionada por la nueva situación económica: €4,1Mn en 1S23.**
- **NAV 1,61€/acc estable (+0,4% s/dic22 y +3,5 s/jun22).**
- **Por primera vez en la historia se repartió dividendo con cargo al ejercicio 2022.**
- **La rotación de activos se consolida y muestra la viabilidad del proyecto con TIRes obtenidas superiores al 12% (+228pb sobre la TIR estimada en compra).**

Potencial de generación de valor en un entorno de altos tipos e inflación:

- **El paso del tiempo iguala el NAV al NAV libre (+11%).**
- **Calidad de los activos en cartera y descuento en precio de compra.**
- **Rotación de activos aptos en cartera.**
- **Gestión activa de la cartera.**
- **Bajo apalancamiento y capacidad de inversión con recursos generados por la rotación y la disponibilidad de la línea de crédito negociada a final de 2022.**

Anexo I. Balance a 30 de junio 2023

ACTIVO	30-jun.-23	31-dic.-22
Activo No Corriente	155.351.192	157.788.839
Inmovilizado Intangible	66.522	41.520
Aplicaciones Informáticas	66.522	41.520
Inmovilizado Material	48.104	36.413
Mobiliario	48.104	36.413
Inversiones inmobiliarias	154.603.311	157.116.812
Inversiones inmobiliarias	154.573.855	157.113.667
Anticipos e inmovilizado en curso	29.456	3.145
Inversiones financieras a largo plazo	633.255	594.094
Fianzas constituidas a largo plazo	199.255	160.094
Imposiciones a largo plazo	434.000	434.000
Activo Corriente	15.423.766	7.840.102
Anticipos a proveedores	247.113	83.203
Anticipos a proveedores	205.075	83.203
Periodificaciones	42.038	-
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	120.217	88.803
Deudores	112.244	60.572
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.972	28.231
Inversiones financieras a corto plazo	598.912	648.912
Otros activos financieros	-	-
Imposiciones a corto plazo	598.912	648.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.457.525	7.019.184
Tesorería	14.457.525	7.019.184
TOTAL ACTIVO	170.774.957	165.628.941

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-jun.-23	31-dic.-22
Patrimonio Neto	125.558.367	125.017.935
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	13.311.000	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	33.887.945	23.339.095
Acciones Propias	(470.969)	(744.174)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	477.737	10.759.360
Pasivo No Corriente	42.276.354	34.448.675
Deudas a Largo Plazo	42.276.354	34.448.675
Deuda con entidades de crédito	36.196.782	28.784.070
Proveedores de inmovilizado	5.673.581	5.462.766
Otros pasivos financieros	405.991	201.839
Pasivo Corriente	2.940.236	6.162.331
Deudas a Corto Plazo	2.738.569	5.069.090
Deudas con entidades de crédito	1.734.884	3.558.463
Proveedores de inmovilizado	684.935	1.510.627
Periodificaciones	318.750	-
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	201.667	1.093.241
Proveedores	11.216	254.823
Acreedores varios	14.017	91.204
Proveedores empresas vinculadas	-	596.780
Otras deudas con las Administraciones Públicas	176.434	150.434
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	170.774.957	165.628.941

Notas: (*) No auditado. Balance Intermedio a 30 de junio de 2023.

Anexo II. Cuenta de resultados a 30 de junio de 2023

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	1.506.151	976.229
Ingresos por arrendamiento	1.506.151	976.229
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	2.149.355	8.024.352
Gastos de personal	(54.235)	(53.935)
Sueldos y salarios	(45.894)	(45.842)
Cargas sociales	(8.341)	(8.093)
Otros Ingresos de explotación	-	6.000
Otros ingresos de explotación	-	6.000
Otros gastos de explotación	(2.437.940)	(1.881.294)
Servicios exteriores	(1.616.632)	(1.751.506)
Tributos	(821.309)	(129.788)
Otros resultados	(19.420)	147.457
Resultados excepcionales	(19.420)	147.457
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.	-	-
Resultados por enajenaciones	-	-
Amortización del inmovilizado	(94.717)	(4.712)
Amortización del inmovilizado intangible y material	(94.717)	(4.712)
Resultado de explotación	1.049.194	7.214.097
Resultado Financiero	(571.456)	(229.547)
Ingresos financieros	0	3
Gastos financieros	(571.456)	(229.550)
Resultado antes de impuestos	477.737	6.984.550
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado consolidado del periodo	477.737	6.984.550
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	477.737	6.984.550
Resultado del periodo atribuido a socios externos	-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción	0,01	0,09

Notas: (*) No auditado. Cuenta de Resultados Intermedia a 30 de junio de 2023.

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