



Madrid, 21 de marzo de 2024

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 Romaní Sancho

Secretario no consejero

RESULTADOS 2023

21/03/2024

1. Inversa Prime. Contexto de mercado
 2. Hitos 2023: generación de valor vía rotación de activos
 3. Cierre del Plan Estratégico 2021-2023
 4. Cartera defensiva
 5. Descripción de la cartera a 31 de diciembre de 2023
 6. Principales Magnitudes financieras 2023
 7. Inversión
 8. Desinversión
 9. Rotación de los activos: datos acumulados hasta diciembre 2023
 10. Valoración de los activos a diciembre 2023 (I)
 11. Valoración de los activos a diciembre 2023 (II)
 12. Deuda
 13. Dividendos
 14. Sociedad comprometida con criterios ESG
 15. Mercado y accionistas
 16. Conclusiones y outlook
- Anexo I. Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023
- Anexo II. Cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre 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



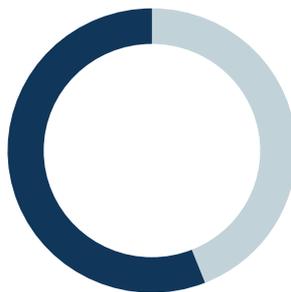
+65% jubilados vive con ingresos <1.300€/mes



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 2023: generación de valor vía rotación de activos

Consolidación de la política de rotación con la venta de 27 viviendas durante 2023.

- La TIR media de las 27 viviendas alcanza el 12,1% (+200p.b. sobre la estimación en el momento de compra).

Adaptación de la política de inversión al nuevo entorno de tipos de interés primando rentabilidad frente a crecimiento.

- €16,0Mn invertidos en 31 nuevos activos, un 65% durante el 4T23.
- 252 viviendas en cartera ubicadas en zonas prime de las principales ciudades españolas.

El valor de la cartera muestra la resiliencia de la tipología de activos.

- GAV €157,6Mn (-1,5% s/2022) y GAV “libre” €183,7Mn (+4,4% s/2022).
- NAV 1,56€/acc (-2,7% s/2022) y NAV “libre” 1,89€/acc (+4,5% s/2022).

La propuesta de dividendo arroja una rentabilidad por dividendo superior al 2,7%.

Nivel de deuda conservador: LTC⁽¹⁾ del 31,6% y LTV⁽²⁾ del 22,8%.

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

- La rotación crecerá con la madurez de la cartera: >60% de los activos superarán los 3 años en 2023.
- Con el paso del tiempo el NAV tenderá a ajustarse al NAV “libre”.
- Capacidad de inversión superior a €35Mn en 2024.

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

Notas: (1) LTC calculado como Deuda Neta / Precio de Compra de los Activos; (2) LTV calculado como Deuda Neta / GAV a diciembre 2023

3. Cierre del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

 €129,2M Inversión acumulada	 6,0% TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)	 Expansión Península Ibérica (24,1% de la inversión realizada fuera de Madrid)	 31,6% LTC⁽¹⁾ 22,8% LTV⁽²⁾
--	--	--	---

Gestión activa de la cartera de inmuebles

 100% Ocupación⁽³⁾ (+95% Target Plan Estratégico)	 12,2% TIR Apalancada en pisos vendidos ⁽⁴⁾ (+200 p.b. sobre caso Base)	 67 pisos liberados 33 vendidos	 Innovación Modelo de gestión de activos escalable
--	---	---	--

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

NAV 1,56€/acc -2,7% vs. dic-22 NAV “libre” 1,89€/acc +4,5% vs. dic-22	 c. 608 Accionistas	 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) Deuda Neta / GAV a diciembre 2023; (3) Ratio de ocupación operativo objetivo, calculado sobre el total de activos disponibles, sin tener en cuenta los activos en reforma / venta; (4) acumulado hasta 31/12/2023: 33 viviendas vendidas y 11 en cierre.

4. Cartera defensiva

Se mantiene la estrategia de producto prime con sesgo defensivo.

Liquidez como driver de la inversión.

- Madrid y Barcelona aglutinan el 94% de la inversión.

El 93% de los activos en cartera son prime.

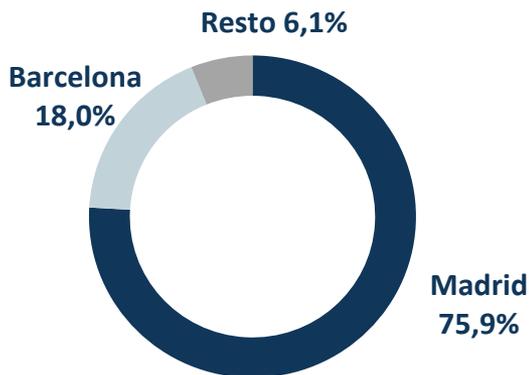
- Ubicación, tipología, liquidez y rentabilidad se tienen en cuenta a la hora de clasificar el activo.

Precios atractivos de compra.

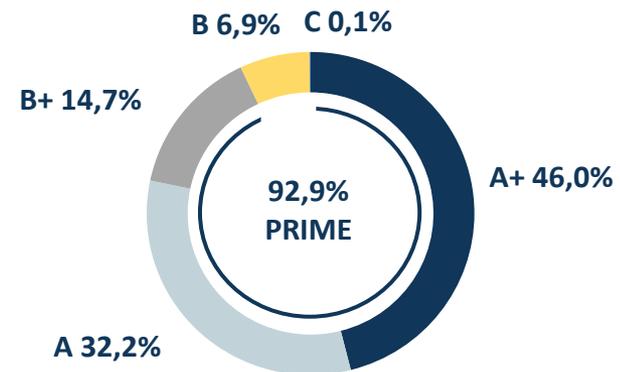
- La cartera se ha adquirido con un descuento medio del 28,8% sobre la tasación en el momento de compra.

Los retornos obtenidos por venta superan las expectativas.

Ubicación de la cartera a 31/12/23 (% €Mn invertidos)

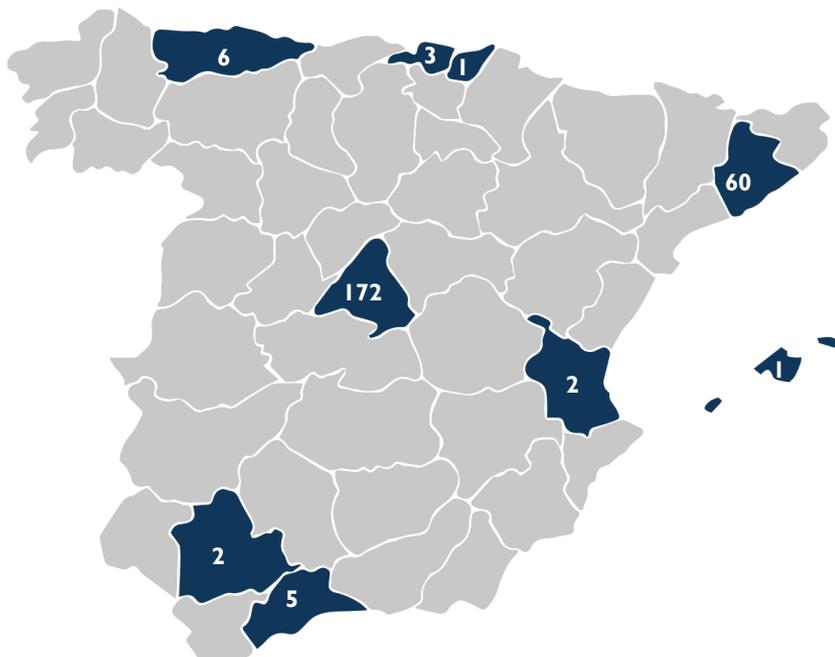


Tipología de activos a 31/12/23



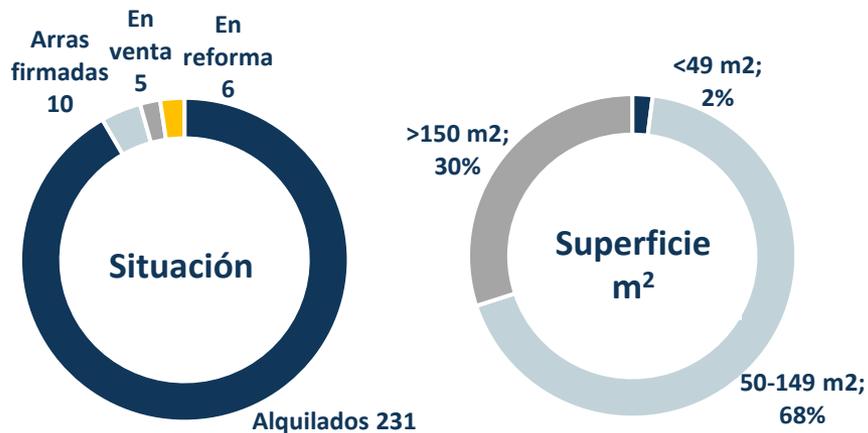
5. Descripción de la cartera a 31 de diciembre de 2023

Distribución geográfica a 31 de diciembre 2023 ⁽¹⁾

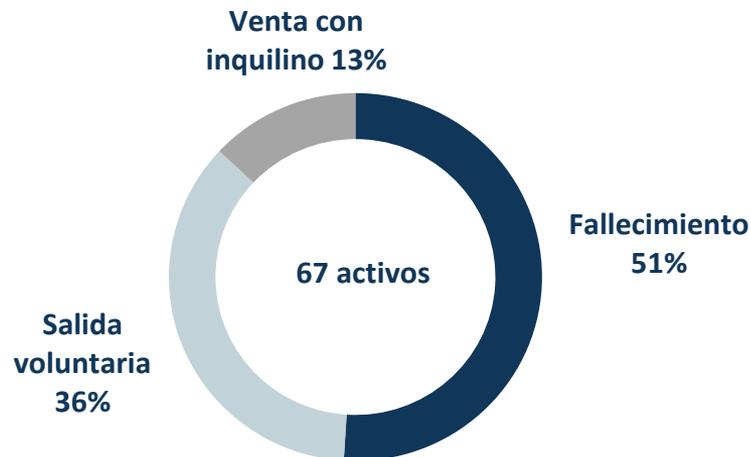


	2023	2022	%
Activos ⁽¹⁾	252	248	+1,6%
Edad media de los inquilinos (años) ⁽²⁾	85,0	86,7	-1,7 años
Precio adquisición €/m ²	2.899	3.031	-4,4%
Descuento ⁽³⁾	28,8%	28,4%	-40p.b.

Detalles de la cartera a diciembre 2023 (en unidades)



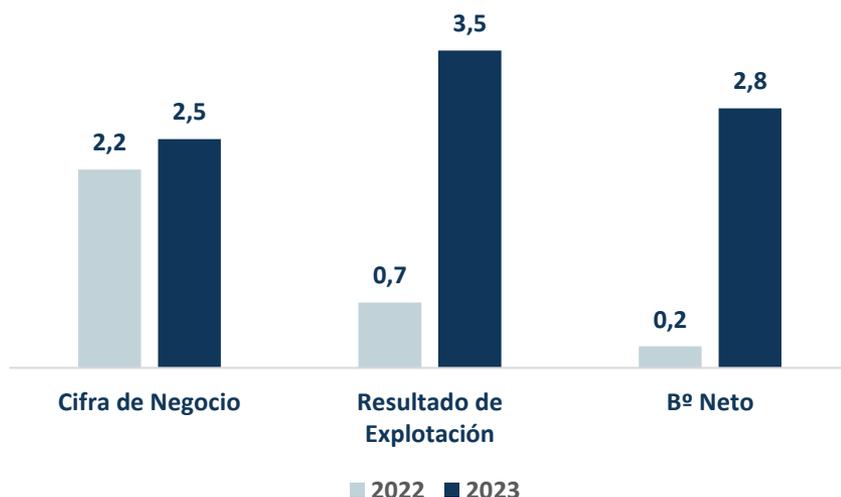
Motivo de liberación de las viviendas⁽⁴⁾



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 2023

PyG individual IPS (en €Mn) ⁽¹⁾



PyG consolidada NIIF (en €Mn) ⁽²⁾

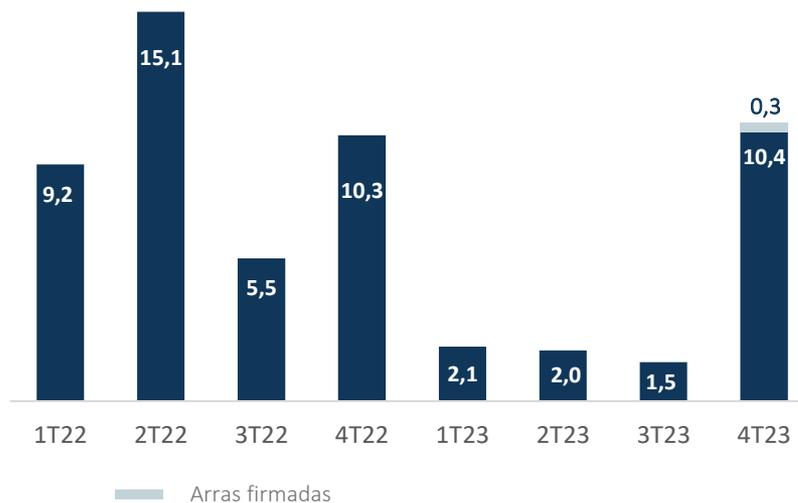
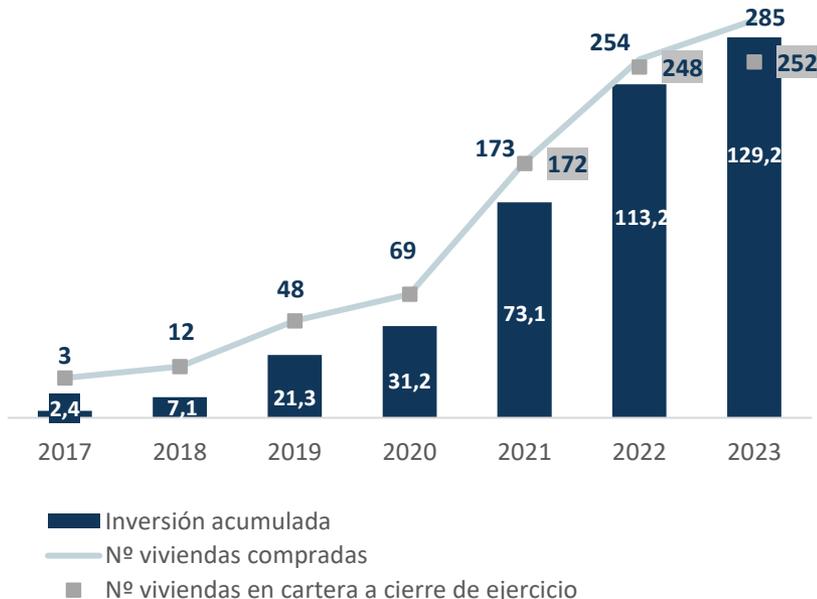


- La cifra de negocio creció un 15,4% hasta los €2,5Mn⁽³⁾.
- Resultado de explotación⁽³⁾ se multiplicó por 4,9 veces como consecuencia del inicio de desinversión de activos.
- Beneficio neto ⁽³⁾ alcanzó los €2,8mn y el Consejo propondrá a la JGA el reparto de €2,5Mn en dividendos.
- La cuenta resultados NIIF se ve afectada por el aumento de las tasas de descuento en la valoración de los activos a cierre del ejercicio.

Notas: (1) Cuentas individuales Inversa Prime Socimi según Plan General Contable; (2) Cifras consolidadas NIIF; (3) cifras de Inversa Prime individual según PGC.

Inversión acumulada (€Mn y unidades)⁽¹⁾

2023 inversión por trimestres (€Mn)

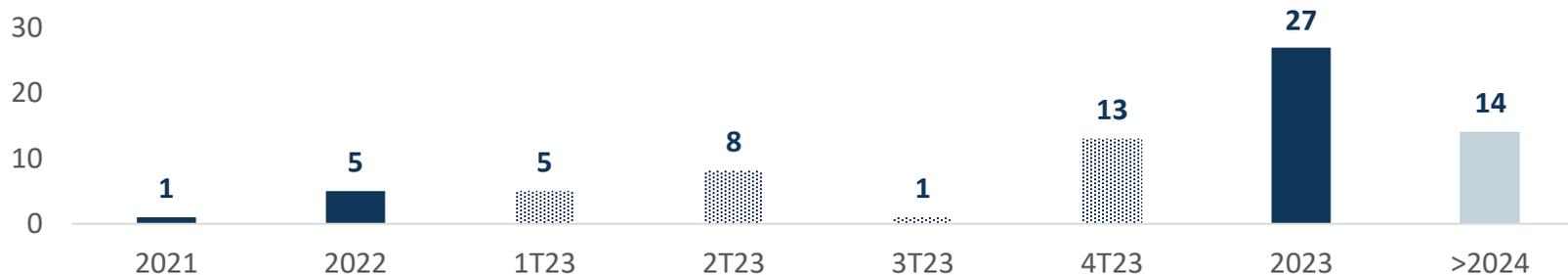


- **2023 ha sido un año de transición en el que se ha primado la rentabilidad al crecimiento.**
- **El incremento de los tipos de interés, la elevada inflación y la incertidumbre económica ha llevado a exigir una mayor rentabilidad a la hora de ejecutar las inversiones.**
- **El mayor dinamismo registrado por el mercado en la última parte del año ha supuesto que el 4T2023 acumulara el 65% de los €16,0M⁽²⁾ invertidos durante 2023.**
- **Fuerte incremento de pipeline con más 4.000 oportunidades analizadas hasta la fecha.**

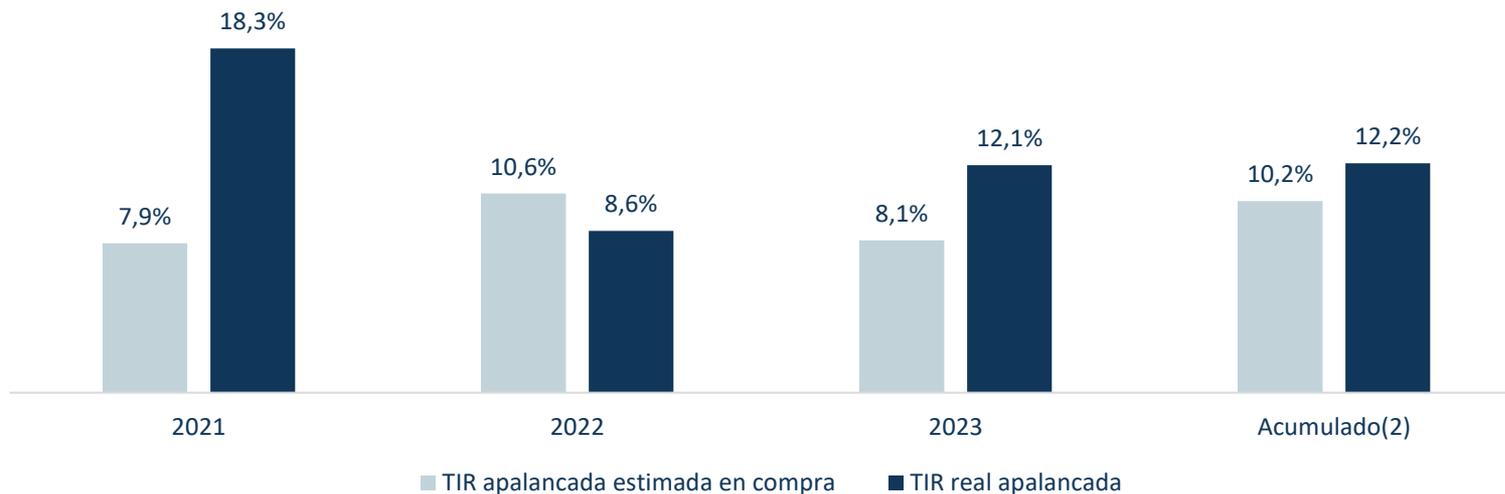
Notas: (1) Inversión acumulada sin tener en cuenta ventas, las viviendas en cartera a cierre de ejercicio son netas de retractos ocurridos durante el año; (2) inversión total realizada.

8. Desinversión

Número de activos vendidos y con arras firmadas⁽¹⁾



TIR apalancada estimada vs. obtenida en venta de activos



Notas: (1) 14 activos con arras firmadas hasta marzo 2024 para ejecutarse entre 2024 y 2025; (2) 33 activos vendidos + 11 arras.



44 activos
vendidos o en
cierre

285 activos comprados
5 activos en venta



3,1 años⁽¹⁾

**Periodo medio en
cartera**

vs. 6,6 años estimado a
fecha de compra



100%

**Ventas con
retorno positivo**



**12,2% TIR
obtenida**

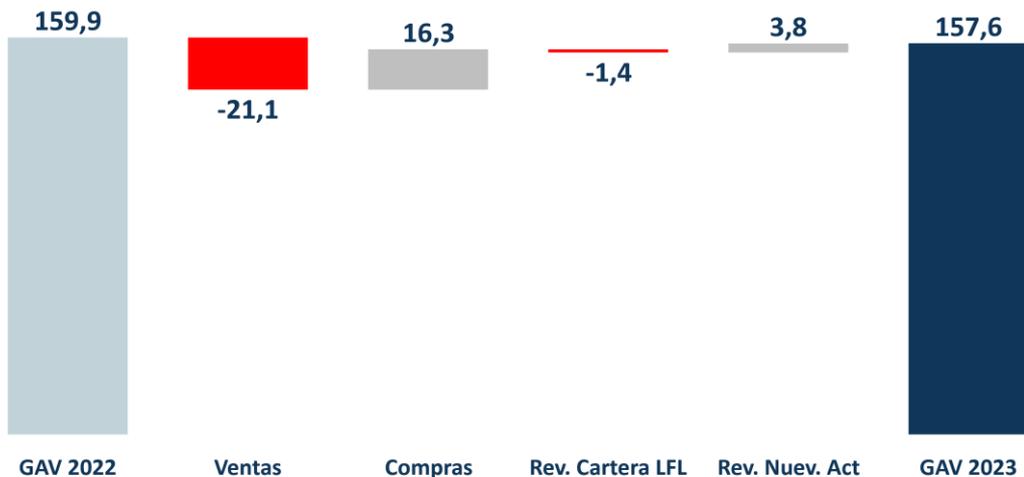
**10,2% TIR
estimada en
compra +200p.b.**

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

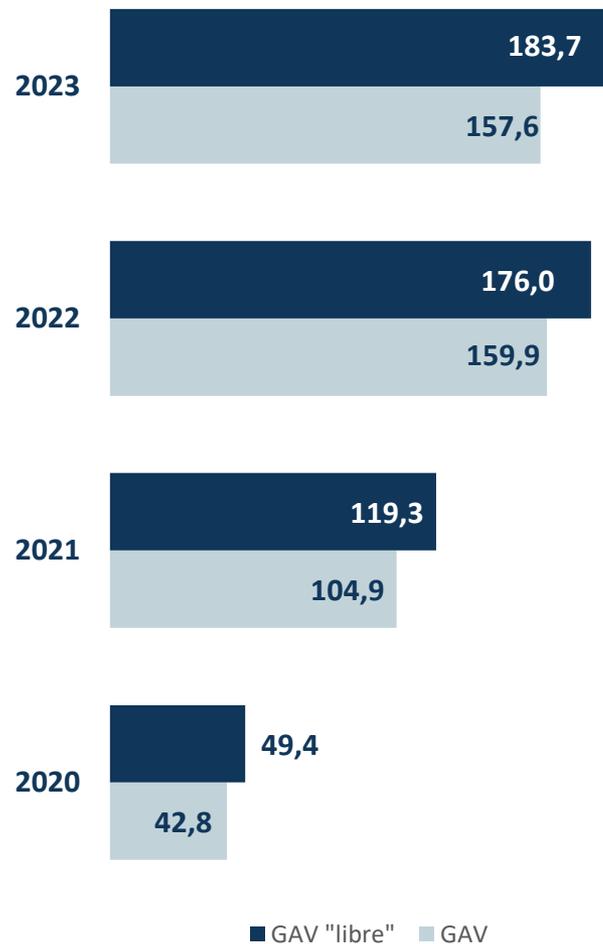
Notas: (1) periodo medio en cartera de los activos vendidos.

10. Valoración de los activos a diciembre 2023 (I)

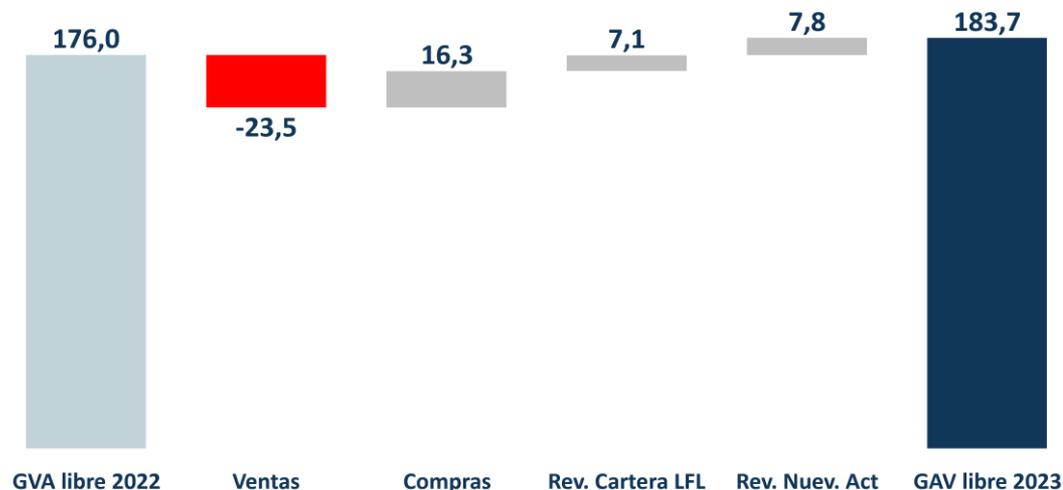
Evolución del GAV (€Mn)



Evolución histórica del GAV (€Mn)



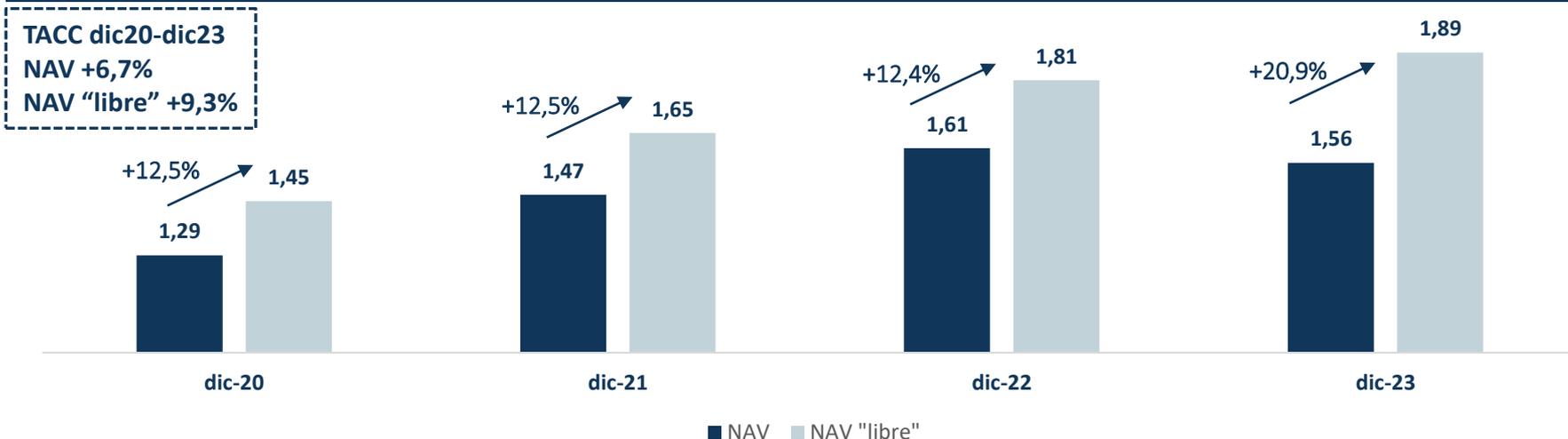
Evolución del GAV "libre" (€Mn)



■ GAV "libre" ■ GAV

11. Valoración de los activos a diciembre 2023 (II)

Evolución del NAV (€/acc)



Generación de valor con el paso del tiempo



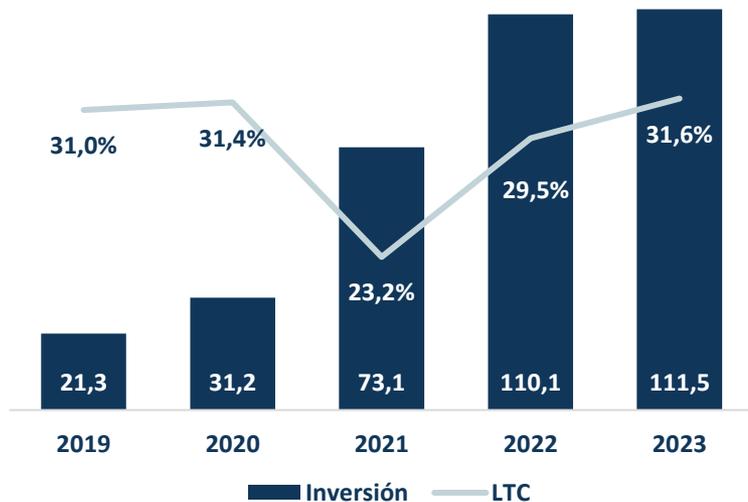
3,0 años

Longevidad media actual de la cartera Inversa Prime

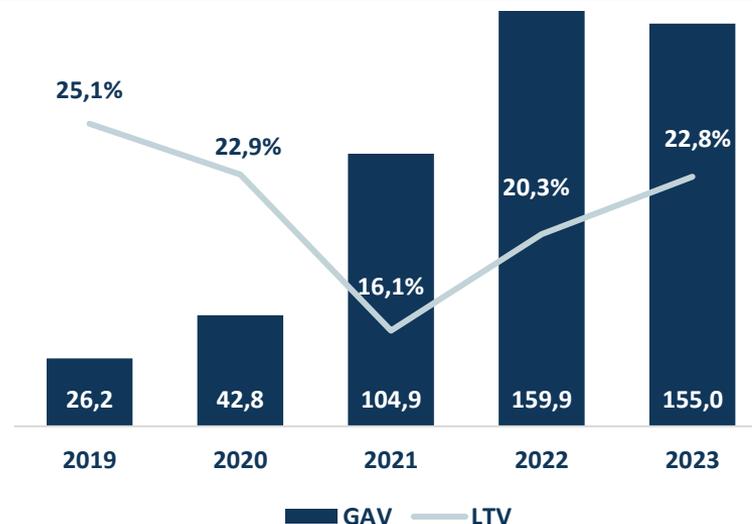
- El paso del tiempo igualará el NAV con el NAV "libre".
- La cartera actual se ha adquirido con un descuento medio del 28,8% sobre el precio de tasación en el momento de la compra.
- A pesar de la subida de tipos de interés, la tipología de activos ha permitido un crecimiento TACC 20-23 del 6,7% del NAV y del 9,3% NAV "libre".

12. Deuda

Inversión (€Mn) y LTC ⁽¹⁾ (%)

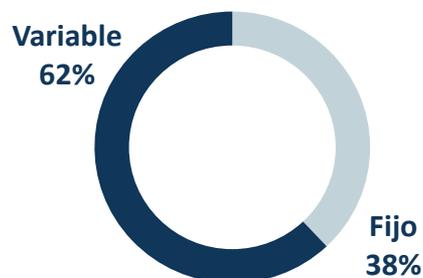


Valor de mercado (€Mn) ⁽²⁾ y LTV ⁽³⁾ (%)



Deuda

	2023	2022
Deuda bancaria a largo plazo	35,40	28,78
Deuda bancaria a corto plazo	3,03	3,56
Otras deudas	7,01	7,18
Deuda Bruta Total⁽⁴⁾	45,44	39,52
Caja	10,17	7,02
Deuda (-)/Caja(+) Neta	-35,27	-32,50



Tipo medio 4,1%.

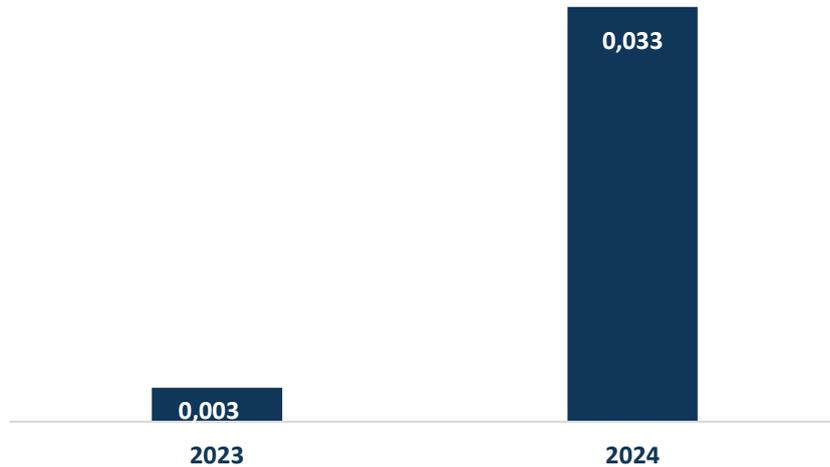
Vencimiento medio 7,2 años.

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

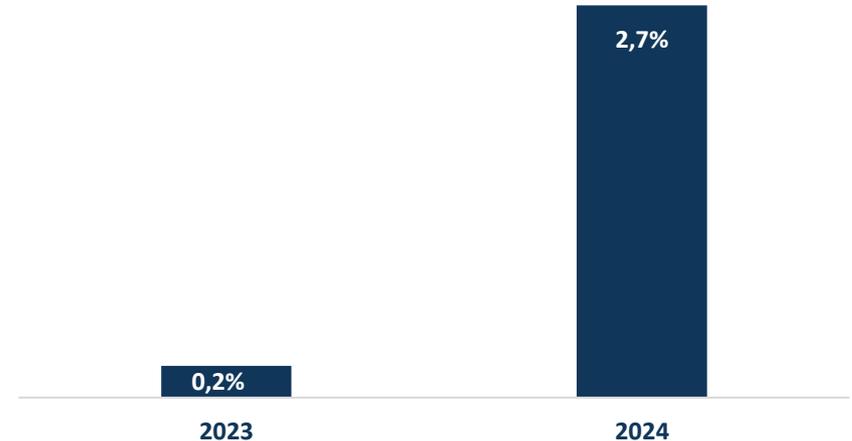
Notas: (1) LTC calculado como Deuda Bruta / Inversión neta o precio de adquisición hasta 2021 y como Deuda neta / inversión neta en 2022; (2) GAV; (3) LTV calculado como Deuda Bruta / GAV y como Deuda Neta / GAV a partir de 2022; (4) Deuda Bruta incluye deuda bancaria y proveedores de inmovilizado.

13. Dividendos

Histórico de dividendos⁽¹⁾ (en €/acc)



Rentabilidad por dividendo⁽²⁾



- El primer pago de dividendo en la historia de Inversa Prime se realizó en 2023, con cargo al ejercicio 2022, por un montante simbólico de (0,0027€/acc).
- Se propondrá a la JGA el reparto de €2,5Mn en concepto de dividendo del ejercicio 2023.
- La rentabilidad por dividendo estimada se eleva al 2,7%.

Notas: (1) El gráfico muestra año de pago, el devengo es del año anterior; (2) Rentabilidad por dividendo calculada como Dividendo / Cotización media del año

14. Sociedad comprometida con criterios ESG

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



Ambiental

Mejora energética en las reformas



Inmuebles reformados **37**

Consumo energético **▼ 30,3%**

Emisiones de CO₂ **▼ 29,9%**



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



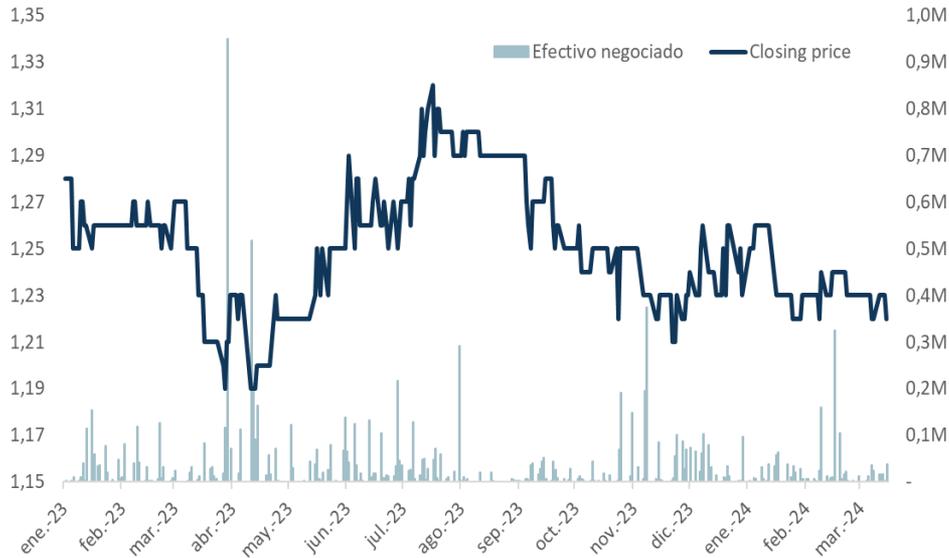
Sólido Gobierno Corporativo

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

Confianza institucional



15. Mercado y accionistas



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

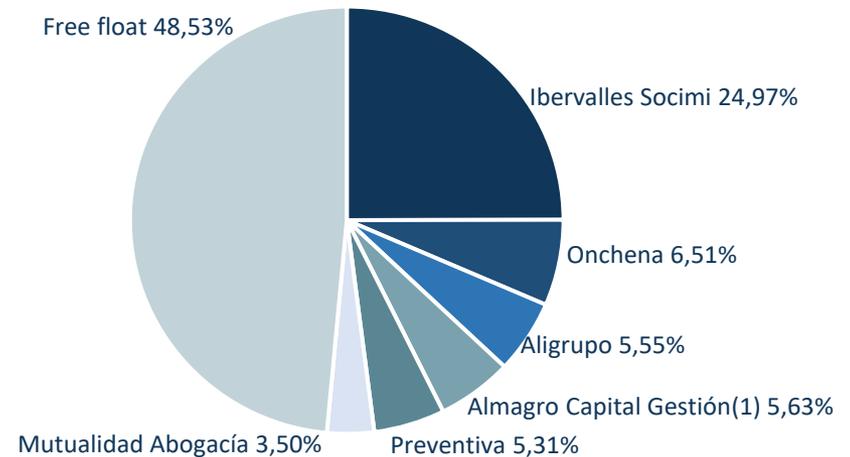
- Ratio de liquidez 2023 72%.
- 7,2 millones de acciones negociadas en 2023.
- €9,0 millones negociados en 2023.
- Las acciones cotizan con un descuento del 21% sobre el NAV y del 35% sobre el NAV “libre”.

Notas: (1) Almagro Capital Gestión tiene el 0.91% y AC Residencial (compañía gestionada por ACG) el 4.7%.

Recomendaciones de analistas

	Precio objetivo	Recomendación	Fecha
GVC Gaesco	1,62€/acc	Comprar	5/10/2023
Renta 4	1,52€/acc	Sobreponderar	30/05/2021
Caixabank	Rango 0,95€/acc a 1,65€/acc		22/01/2024

Accionistas a 21/03/2024



2023 un año de consolidación con recuperación del ritmo de inversión a partir del mes de septiembre:

- Inversión condicionada al nuevo entorno de tipos de interés. Aceleración en la última parte del año.
- La rotación de activos se consolida y muestra la viabilidad del proyecto con TIRs obtenidas superiores al 12% (+200pb sobre la TIR estimada en compra).
- Ampliación del gap entre NAV y NAV “libre”:
 - NAV 1,56€/acc (-2,7% s/22).
 - NAV “libre” 1,89€/acc (+4,5 s/22).
- Rentabilidad por dividendo propuesta superior al 2,7%.

Potencial de generación de valor a futuro:

- El paso del tiempo iguala el NAV al NAV libre (+20,9%).
- Calidad de los activos en cartera y descuento en precio de compra.
- Rotación de activos aptos en cartera (>60% en 2024).
- Gestión activa de la cartera.
- Apalancamiento moderado 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 31 de diciembre 2023

ACTIVO	31-dic.-23	31-dic.-22
Activo No Corriente	155.365.353	157.788.839
Inmovilizado Intangible	59.858	41.520
Aplicaciones Informáticas	59.858	41.520
Inmovilizado Material	68.652	36.413
Mobiliario	68.652	36.413
Inversiones inmobiliarias	155.032.918	157.116.812
Inversiones inmobiliarias	154.991.863	157.113.667
Anticipos e inmovilizado en curso	41.055	3.145
Inversiones financieras a largo plazo	203.926	594.094
Fianzas constituidas a largo plazo	203.926	160.094
Imposiciones a largo plazo	-	434.000
Activo Corriente	11.481.062	7.840.102
Anticipos a proveedores	99.954	83.203
Anticipos a proveedores	77.318	83.203
Periodificaciones	22.636	-
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	227.583	88.803
Deudores	204.558	60.572
Otros créditos con las Administraciones Públicas	23.026	28.231
Inversiones financieras a corto plazo	982.912	648.912
Otros activos financieros	-	-
Imposiciones a corto plazo	982.912	648.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.170.613	7.019.184
Tesorería	10.170.613	7.019.184
TOTAL ACTIVO	166.846.415	165.628.941

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-dic.-23	31-dic.-22
Patrimonio Neto	121.179.962	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	33.887.944	23.339.095
Acciones Propias	(1.066.680)	(744.174)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	(3.304.956)	10.759.360
Pasivo No Corriente	41.072.651	34.448.675
Deudas a Largo Plazo	41.072.651	34.448.675
Deuda con entidades de crédito	35.397.242	28.784.070
Proveedores de inmovilizado	5.255.930	5.462.766
Otros pasivos financieros	419.479	201.839
Pasivo Corriente	4.593.803	6.162.331
Deudas a Corto Plazo	4.372.753	5.069.090
Deudas con entidades de crédito	3.032.081	3.558.463
Proveedores de inmovilizado	1.338.121	1.510.627
Periodificaciones	2.550	-
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	221.050	1.093.241
Proveedores	130.324	254.823
Acreedores varios	-	91.204
Proveedores empresas vinculadas	-	596.780
Otras deudas con las Administraciones Públicas	90.727	150.434
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	166.846.415	165.628.941

Notas: (*) Cuentas auditadas por PWC sin salvedades.

Anexo II. Cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2023

	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	3.080.870	2.198.370
Ingresos por arrendamiento	3.080.870	2.198.370
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	(324.376)	13.615.199
Gastos de personal	(86.305)	(126.229)
Sueldos y salarios	(69.095)	(109.736)
Cargas sociales	(17.211)	(16.493)
Otros Ingresos de explotación	-	6.000
Otros ingresos de explotación	-	6.000
Otros gastos de explotación	(4.726.271)	(4.550.226)
Servicios exteriores	(3.292.309)	(3.360.661)
Tributos	(1.433.963)	(1.189.565)
Otros resultados	(49.983)	116.218
Resultados excepcionales	(49.983)	116.218
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.	-	-
Resultados por enajenaciones	-	-
Amortización del inmovilizado	(16.563)	(10.720)
Amortización del inmovilizado intangible y material	(16.563)	(10.720)
Resultado de explotación	(2.122.629)	11.248.612
Resultado Financiero	(1.103.650)	(377.689)
Ingresos financieros	3.468	3
Gastos financieros	(1.107.118)	(377.692)
Resultado antes de impuestos	(3.226.279)	10.870.923
Impuesto sobre el beneficio	(78.676)	(111.563)
Resultado consolidado del periodo	(3.304.956)	10.759.360

Notas: (*) Cuentas auditadas por PWC sin salvedades.

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

Relación con Inversores

Email: mgomez@inversaprime.com
Velázquez 41 – 1B
28001, Madrid

Teléfono: +34 918 280 295