



Madrid, 15 de octubre de 2025

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 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 la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad hace públicos los siguientes documentos financieros:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Balance intermedio y Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia individuales del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 Romaní Sancho
Secretario no consejero

Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados

Correspondientes al período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

*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*

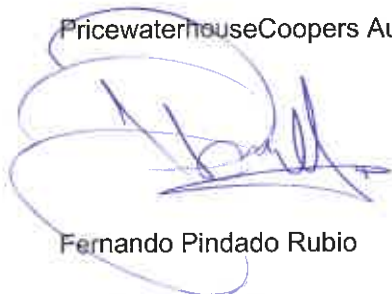


Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio

13 de octubre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23215

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 DE
INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Nota

Balance intermedio resumido consolidado.

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado.

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.**

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30-jun.-25	31-dic.-24
Activo No Corriente		137.544.927	151.367.318
Inmovilizado Intangible		39.865	46.529
Aplicaciones Informáticas	5	39.865	46.529
Inmovilizado Material		83.985	104.640
Mobiliario	6	83.985	104.640
Inversiones inmobiliarias		137.223.156	150.977.556
Inversiones inmobiliarias	7	137.208.700	150.963.100
Anticipos e inmovilizado en curso	7	14.456	14.456
Inversiones financieras a largo plazo		197.921	238.593
Fianzas constituidas a largo plazo	8,9	197.921	238.593
Activo Corriente		2.552.038	5.721.062
Anticipos a proveedores		205.066	172.378
Anticipos a proveedores	8,9	172.069	172.378
Periodificaciones	8,9	32.997	-
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		727.839	572.624
Deudores	8,9	638.463	353.384
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9,14	89.376	219.240
Inversiones financieras a corto plazo		666.797	682.838
Imposiciones a corto plazo	8,9	666.797	682.838
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		952.336	4.293.222
Tesorería	10	952.336	4.293.222
TOTAL ACTIVO		140.096.965	157.088.380

(*) No auditado en 30 de junio 2025

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-jun.-25	31-dic.-24
Patrimonio Neto		96.019.422	111.726.377
Capital social	11	54.227.821	73.651.495
Prima de emisión	11	7.277.846	7.277.846
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	31.116.827	28.038.100
Acciones Propias	11	(1.165.789)	(2.983.944)
Resultado del periodo atrib. a la soc. dominante	13	4.562.717	5.742.880
Pasivo No Corriente		37.710.898	39.394.263
Deudas a Largo Plazo		37.710.898	39.394.263
Deuda con entidades de crédito	8,12	33.560.620	34.401.444
Proveedores de inmovilizado	8,12	3.726.514	4.557.614
Otros pasivos financieros	8,12	423.764	435.205
Pasivo Corriente		6.366.645	5.967.740
Deudas a Corto Plazo		5.957.824	5.727.235
Deudas con entidades de crédito	8,12	4.153.635	3.747.921
Proveedores de inmovilizado	8,12	1.209.343	1.196.077
Periodificaciones	9	594.846	783.237
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar		408.821	240.505
Proveedores	8,12	122.750	31.888
Acreedores varios	8,12	-	3.272
Proveedores empresas vinculadas	12, 17	-	45
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12,14	286.071	205.300
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		140.096.965	157.088.380

(*) No auditado en 30 de junio 2025

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios		1.650.943	1.571.857
Ingresos por arrendamiento	13	1.650.943	1.571.857
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias		6.085.478	5.809.316
Gastos de personal		(39.495)	(39.100)
Sueldos y salarios	13	(30.000)	(30.000)
Cargas sociales	13	(9.495)	(9.100)
Otros gastos de explotación		(1.845.935)	(1.970.167)
Servicios exteriores	13	(1.286.463)	(1.433.627)
Tributos	13	(559.472)	(536.540)
Otros resultados		(4.609)	(68.831)
Resultados excepcionales	13	(4.609)	(68.831)
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.		(454.411)	-
Resultados por enajenaciones		(454.411)	-
Amortización del inmovilizado		(11.776)	(10.775)
Amortización del inmovilizado intangible y material	5, 6	(11.776)	(10.775)
Resultado de explotación		5.380.195	5.292.300
Resultado Financiero		(817.478)	(888.348)
Ingresos financieros	13	-	19.752
Gastos financieros	13	(817.478)	(908.100)
Resultado antes de impuestos		4.562.717	4.403.952
Impuesto sobre el beneficio	14	-	-
Resultado consolidado del periodo		4.562.717	4.403.952
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		4.562.717	4.403.952
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción		0,06	0,06

(*) No auditado en 30 de junio 2025 ni 30 de junio 2024

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en euros)

	Nota	30-jun.-25	30-jun.-24
Resultado Consolidado del Periodo	II	4.562.717	4.403.952
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto conso		-	-
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		4.562.717	4.403.952
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante		4.562.717	4.403.952
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

(*) No auditado en 30 de junio 2025 ni 30 de junio 2024

Las Notas I a I9 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)**

	Capital (Notas I y II)	Prima de Emisión (Nota II)	Accs.y part. en P° propias (Nota II)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Rdo.del ejercicio	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	78.352.654	13.311.000	(1.066.680)	33.887.944	(3.304.956)	121.179.962
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	4.403.952	4.403.952
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	4.403.952	4.403.952
Distribución del resultado	-	-	-	(3.304.956)	3.304.956	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(2.544.887)	-	(2.544.887)
Acciones propias	-	-	(1.259.838)	-	-	(1.259.838)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(1.259.838)	(5.849.843)	3.304.956	(3.804.725)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2024	78.352.654	13.311.000	(2.326.518)	28.038.101	4.403.952	121.779.189
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	73.651.495	7.277.846	(2.983.944)	28.038.101	5.742.880	111.726.378
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	4.562.717	4.562.717
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	4.562.717	4.562.717
Distribución del resultado	-	-	-	5.742.880	(5.742.880)	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(2.664.154)	-	(2.664.154)
Aumentos o disminuciones del Capital Social	(19.423.674)	-	-	-	-	(19.423.674)
Acciones propias	-	-	1.818.155	-	-	1.818.155
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(19.423.674)	-	1.818.155	3.078.726	(5.742.880)	(20.269.673)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2025	54.227.821	7.277.846	(1.165.789)	31.116.827	4.562.717	96.019.422

(*) No auditado en 30 de junio 2025 ni 30 de junio 2024

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)**

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-25	01-ene-24
		a 30-jun-25	a 30-jun-24
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.554.811)	(1.355.774)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		4.562.717	4.403.952
2. Ajustes del resultado		(5.256.224)	(4.910.193)
a) Amortización del inmovilizado (+)		11.776	10.775
b) Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias (+/-)	7	(6.085.478)	(5.809.316)
c) Ingresos financieros (-)	13	-	(19.752)
d) Gastos financieros (+)	13	817.478	908.100
3. Cambios en el capital corriente		(1.043.826)	38.815
a) Anticipos a proveedores (+/-)		(32.688)	(281.663)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(161.788)	(568.241)
c) Otros pasivos corrientes		(175.125)	(16.205)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		168.316	351.732
e) Otros activos y pasivos no corrientes		(842.541)	553.191
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	13	(817.478)	(888.348)
a) Pagos de intereses (-)		(817.478)	(908.100)
b) Cobros de intereses (+)		-	19.752
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		19.918.707	(8.550.863)
6. Pagos por inversiones (-)		(35.272)	(13.195.134)
a) Inmovilizado Intangible		-	-
b) Inmovilizado Material		(3.064)	(20.382)
c) Inversiones Inmobiliarias	7	(88.922)	(13.440.158)
d) Otros activos financieros	8	56.713	265.406
7. Cobros por desinversiones (+)		19.953.979	4.644.271
a) Inversiones inmobiliarias	7	19.953.979	4.644.271
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(20.704.783)	1.888.414
8. Fondos propios		(20.467.966)	(2.544.887)
a) Dividendos pagados (-)	11	(2.664.154)	(2.544.887)
b) Disminuciones de Capital (-)	11	(17.803.812)	-
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		198.294	(1.259.838)
a) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	11	198.294	(1.259.838)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(435.110)	5.693.139
a) Emisión		1.859.156	7.599.378
I. Deudas con entidades de crédito (+)	12	1.859.156	7.599.378
b) Devolución y amortización		(2.294.267)	(1.906.239)
I. Deudas con entidades de crédito (-)	12	(2.294.267)	(1.906.239)
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C)		(3.340.886)	(8.018.224)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.293.222	10.170.613
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	952.336	2.152.389

(*) No auditado en 30 de junio 2025 ni 30 de junio 2024

Las Notas I a 19 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

I. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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 Paseo Recoletos nº16, 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 8".

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 1 O, Sección 8, Hoja M-648129.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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 calle Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de ascunción 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.

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

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que, junto con la Sociedad dominante, forman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% particip. Directo	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Almagro Barrio de Salamanca S.L.	Paseo Recoletos 16, 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 27".

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.

El 15 de octubre de 2024 se acordó en Consejo de Administración, repartir 6.033.154 euros en dividendos con cargo a prima de emisión. Dicha operación se realizó efectivamente el 22 de octubre de 2024.

El 24 de julio de 2024 la sociedad celebró junta general extraordinaria de accionistas donde estuvo representado el 79.26% del capital social, donde se decidió poner fin al periodo de inversión e iniciar un proceso de venta ordenada de la totalidad de los activos de la Sociedad según vayan madurando, maximizando el valor de venta y de generación de beneficio para la Sociedad, proceso que debería estar completado en un periodo aproximado de tres años.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

Adicionalmente se acordó optimizar la estructura de costes de la sociedad y adelantar flujos de caja mediante reducciones de capital o distribuciones de reservas.

Esta decisión fue adoptada por el 99,45% del capital representado.

El 14 de octubre de 2024 la sociedad celebró junta general extraordinaria de accionistas en la cual se aprobaron los siguientes puntos del orden del día:

1) reducción de capital por un total de 4.701.159,24€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06€ del valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

2) reducción de capital por un total de 9.402.318,48 € con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción en 0,12€ de valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El pago de la devolución de 4.701.159,24.-€ se realizó el 2 de diciembre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 22 de octubre de 2024.

En junta general de accionistas de fecha 27 de enero de 2025 se aprobó la reducción del capital por un total de 1.619.861,62€, mediante la amortización de 1.975.441 acciones en autocartera, de un valor nominal de 0,82€ cada una.

El 21 de febrero de 2025 se efectuó el pago de la reducción del capital por un total de 9.402.318,48€, según lo aprobado en junta general extraordinaria de accionistas el 14 de octubre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación.

El 26 de mayo de 2025 se efectuó una reducción de capital con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,06€ por acción, por un total de 4.701.159,24€.

El 30 de junio de 2025 se efectuó una reducción de capital con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,05€ por acción, por un total de 3.818.860,65€.

En diciembre 2024 se cambió el domicilio fiscal a Paseo de Recoletos 16, de Madrid.

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 de este.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (actualmente denominada INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.) fueron formuladas el 17 de marzo de 2025 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 23 de abril de 2025.

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.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

1.2. Régimen regulatorio Socimi

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

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 24 de julio de 2017 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación de los Administradores de la Sociedad dominante es que todos los requisitos se cumplan por lo que no procede registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en la sociedad dominante.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**
(Expresadas en euros)

A 30 de junio de 2025, los administradores del grupo consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

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

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

2.1. Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia”, y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 a excepción de lo que se indica en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 13 de octubre de 2025. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2. Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:

- Ninguna hasta la fecha.

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

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”: estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.
- Mejoras anuales de las normas NIIF de contabilidad, volumen I I: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:
 - NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”;
 - NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”;
 - NIIF 9 “Instrumentos financieros”;
 - NIIF 10 “Estados financieros consolidados”; y
 - NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”.

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

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

- NIIF 18 “Presentación y desglose en los estados financieros”: esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

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

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

2.4. Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la sociedad Gestora de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 contaba con 62 préstamos hipotecarios. A fecha de 30 de junio 2025 el grupo contaba con 58 préstamos hipotecarios.

Del total de la cartera hipotecaria en la Sociedad dominante, a 30 de junio de 2025, 22 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,15% y el 1,85%. Los 19 préstamos hipotecarios restantes se encuentran formalizados a un tipo fijo que oscila entre el 1,00% y el 2,9%. Por su parte, Almagro Barrio de Salamanca cuenta con una línea de crédito por importe de 50.000.000 euros, referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,00%. A 30 de junio de 2025 tenía un importe dispuesto de 15.953.594 euros, quedando un importe de saldo no dispuesto 34.046.406 euros.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 30 de junio de 2025 el Grupo solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en dos de sus principales bancos por un importe total de 666.797 euros (682.838 euros a 31/12/24).

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresadas en euros)

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.

Al 30 de junio de 2025 el fondo de maniobra presentaba un saldo negativo de 3.814.607€. Sin embargo, la gerencia no prevé que esto represente ningún riesgo para cumplir con las obligaciones de pago ni a corto ni a largo plazo, ya que se estima que las operaciones generen suficiente flujo de tesorería.

Otros riesgos

Los analistas prevén que la inflación y los precios de determinados productos se sigan manteniendo elevados por un período mayor a los estimados previamente, así como también una corrección a la baja del crecimiento económico global con especial impacto en la Eurozona. Si bien la Sociedad continúa evaluando los posibles impactos de esta situación en sus negocios, a la fecha de formulación de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 no se ha producido ningún impacto adverso en los mismos como consecuencia de esta situación.

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

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: $(\text{Deuda financiera} / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto}))$ al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	30.06.2025	31.12.2024
Deuda Financiera	37.714.255	38.149.365
Patrimonio Neto	96.019.422	111.726.377
Apalancamiento	39%	34%

Al 30 de junio de 2025 el apalancamiento ha ascendido a un 39% (34% a 31 de diciembre de 2024). A pesar del incremento del ratio de endeudamiento con respecto al cierre del ejercicio 2024, la Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo continúa siendo bajo en comparación con otras empresas del sector.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

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

30 de junio de 2025

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	137.208.700	137.208.700
Total activos	-	-	137.208.700	137.208.700
Pasivos				
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

31 de diciembre de 2024

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	150.963.100	150.963.100
Total activos	-	-	150.963.100	150.963.100
Pasivos				
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

El Grupo centra su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados en el territorio nacional. Habiendo considerado que se gestiona un único segmento. Actualmente no está previsto ampliar la tipología de inmuebles y áreas geográficas.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas (Euros)
Saldo a 01/01/24	59.858
Movimientos del ejercicio 2024	(13.329)
Altas	-
Bajas	-
Dotación Amortización	(13.329)
Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 31/12/24	46.529
Saldo a 01/01/25	46.529
Movimientos del ejercicio 2025	(6.664)
Altas	-
Bajas	-
Dotación Amortización	(6.664)
Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 30/06/25	39.865

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Inmovilizado Material	Mobiliario (Euros)
Saldo a 01/01/24	68.652
Movimientos del ejercicio 2024	35.988
Altas	56.109
Bajas	(14.356)
Dotación Amortización	(8.859)
Bajas Dotación Amortización	3.094
Saldo a 31/12/24	104.640
Saldo a 01/01/25	104.640
Movimientos del ejercicio 2025	(20.655)
Altas	3.064
Bajas	(25.179)
Dotación Amortización	(5.112)
Bajas Dotación Amortización	6.572
Saldo a 30/06/25	83.985

a) Pérdidas por deterioro

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024, no se han reconocido ni se han revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Inversiones Inmobiliarias	Inmuebles	Anticipos	Total
Valor Razonable 01/01/2024	154.991.863	41.055	155.032.918
Movimientos del ejercicio 2024			
Altas	13.311.202	-	13.311.202
Bajas	(26.343.021)	(26.599)	(26.369.620)
Traspasos			-
Cambios en el valor razonable	9.003.056		9.003.056
Total	(4.028.763)	(26.599)	(4.055.362)
Valor Razonable 31/12/2024	150.963.100	14.456	150.977.556
Movimientos del ejercicio 2025			
Altas	-	-	-
Capex	88.922		88.922
Bajas	(19.928.800)	-	(19.928.800)
Cambios en el valor razonable	6.085.478		6.085.478
Total	(13.754.400)	-	(13.754.400)
Valor Razonable 30/06/2025	137.208.700	14.456	137.223.156

No ha habido altas de inmuebles de carácter residencial a 30 de junio de 2025

En el período ha habido 24 bajas por ventas por un importe de 19.928.800€ (inmuebles detallados en el anexo I).

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, no se ejerció derecho de retracto por parte de los inquilinos sobre ninguno de los inmuebles.

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

	30-jun.-25	30-jun.-24
Ingresos por arrendamiento	1.650.943	1.571.857
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(985.857)	(900.881)
TOTAL	665.086	670.976

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2025 y 2024, el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia resumida consolidada proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 13).

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

Cobros (€)	A 30/06/2025	A 30/06/2024
Menos de un año	2.537.802	3.642.286
Entre uno y cinco años	6.706.898	10.790.288
Más de cinco años	2.935.409	4.955.627
TOTAL	12.180.109	19.388.201

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

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022. 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.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	100.856.338	137.208.700	113.808.590	150.963.100

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:
 - 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
 - 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:
 - El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
 - 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 estima un crecimiento anual para el precio actual de la vivienda del 3,5% anual año 1, 2,5% año 2 y 2,0% en adelante.

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

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2025, se han utilizado tasas comprendidas entre un 4,50% y el 7,75% (entre 4% y el 7,25% a 31 de diciembre de 2024).

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

Euros	Valor Razonable	-5% valor salida	+5% valor salida
Valor razonable a 30.06.24	169.597.610	161.117.729	178.077.490
Valor razonable a 31.12.24	150.963.100	143.414.945	158.511.255
Valor razonable a 30.06.25	137.208.700	130.348.265	144.069.135

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

Euros	Valor Razonable	Retraso de un año en venta inmuebles	Adelanto de un año en venta inmuebles
Valor razonable a 30.06.24	169.597.610	164.110.035	180.522.141
Valor razonable a 31.12.24	150.963.100	146.564.149	157.441.012
Valor razonable a 30.06.25	137.208.700	131.071.366	142.104.035

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el organismo correspondiente según su ubicación. (véase “Fianzas constituidas a largo plazo en Nota 8).

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	197.921	238.593	-	-
Imposiciones a largo plazo	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros a largo plazo	-	-	197.921	238.593	-	-

Activos financieros a corto plazo						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Deudores	-	-	638.463	353.385	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	172.069	172.378	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	666.797	682.838	-	-
Periodificaciones	-	-	32.997	-	-	-
Total activos financieros corto plazo	-	-	1.510.326	1.208.601	-	-

Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Proveedores de inmovilizado	-	-	3.726.514	4.557.614	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	33.560.620	34.401.444	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	423.764	435.205	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo	-	-	37.710.897	39.394.262	-	-

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.209.343	1.196.077	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	122.750	35.205	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	4.153.635	3.747.921	-	-
Periodificaciones	-	-	594.846	783.237	-	-
Total pasivos financieros corto plazo	-	-	6.080.574	5.762.440	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

30/06/2025	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	638.463	-	-	-	-	-	638.463
- Anticipos a proveedores y periodificaciones	205.066	-	-	-	-	-	205.066
- Imposiciones	666.797	-	-	-	-	-	666.797
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	197.921	197.921
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.510.326	-	-	-	-	197.921	1.708.247

30/06/2025	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	122.750						122.750
Deudas con entidades de crédito	4.153.635	3.287.995	3.380.289	3.446.055	16.627.076	6.819.205	37.714.255
Proveedores de inmovilizado	1.209.343	1.052.445	634.053	483.299	390.054	1.166.663	4.935.857
Otros pasivos financieros y periodificaciones	594.846	-	-	-	-	423.764	1.018.610
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	6.080.575	4.340.440	4.014.342	3.929.354	17.017.130	8.409.632	43.791.472

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	353.385	-	-	-	-	-	353.385
- Anticipos a proveedores	172.378	-	-	-	-	-	172.378
- Imposiciones	682.838	-	-	-	-	-	682.838
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	238.593	238.593
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.208.601	-	-	-	-	238.593	1.447.194

31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acree. Comerc. y otras cuentas a pagar	35.205						35.205
Deudas con entidades de crédito	3.747.921	5.222.432	5.278.141	5.174.128	14.552.403	4.174.340	38.149.365
Proveedores de inmovilizado	1.196.077	1.143.565	995.489	827.603	665.392	925.565	5.753.691
Otros pasivos financieros y periodificaciones	783.237	-				435.205	1.218.442
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	5.762.440	6.365.997	6.273.630	6.001.731	15.217.795	5.535.110	45.156.703

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la distribución de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-25	31-dic-24
Inversiones financieras a largo plazo:	197.921	238.593
- Fianzas constituidas a largo plazo	197.921	238.593
- Imposiciones a largo plazo	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	1.511.078	1.427.840
- Deudores	582.836	353.384
- Anticipos a proveedores	172.069	172.378
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	89.376	219.240
- Otros activos financieros	-	-
- Imposiciones a corto plazo	666.797	682.838
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.708.999	1.666.433

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los importes registrados en este capítulo incluyen rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio. A 30 de junio de 2025 los saldos pendientes de cobro con antigüedad superior a 30 días ascendían a 8.905,89 euros.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se corresponden con depósitos otorgados a determinados inquilinos en concepto de garantía de pago.

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 y son renovables una vez vencidas.

d) Fianzas constituidas a largo plazo

El Grupo deposita el 90% del total de las fianzas constituidas en cada año en el organismo correspondiente según su ubicación, actualizándose el cálculo al final de cada año.

Fianzas Constituidas	30/06/2025	31/12/2024
Total	197.921	238.593

e) Periodificaciones:

También se periodifican gastos prepagados (seguros) e ingresos cobrados por anticipado.

Periodificaciones Activo (Euros)	30-jun-25	31-dic-24
Periodificación de Gastos Anticipados (Seguros)	32.997	-
Total Periodificaciones Activo (Euros)	32.997	-

Periodificaciones Pasivo (Euros)	30-jun-25	31-dic-24
Ingresos cobrados por anticipado	-	-
Anticipos recibidos de clientes	594.846	783.237
Total Periodificaciones Pasivo (Euros)	594.846	783.237

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2025 es de 952.336 euros (31 de diciembre de 2024 es de 4.293.222 euros).

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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

a) Capital y prima de emisión

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

Euros	30-jun-25	31-dic-24
Capital social	54.227.821	73.651.495
Prima de emisión	7.277.846	7.277.846
TOTAL	61.505.667	80.929.341

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 emisión, 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 JO, 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 1 6, 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 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.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**
(Expresadas 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 15 de octubre de 2024 se acordó en Consejo de Administración, repartir 6.033.154 euros en dividendos con cargo a prima de emisión. Dicha operación se realizó efectivamente el 22 de octubre de 2024.

El 24 de julio de 2024 la sociedad celebró junta general extraordinaria de accionistas donde estuvo representado el 79.26% del capital social, donde se decidió poner fin al periodo de inversión e iniciar un proceso de venta ordenada de la totalidad de los activos de la Sociedad según vayan madurando, maximizando el valor de venta y de generación de beneficio para la Sociedad, proceso que debería estar completado en un periodo aproximado de tres años.

Adicionalmente se acordó optimizar la estructura de costes de la sociedad y adelantar flujos de caja mediante reducciones de capital o distribuciones de reservas.

Esta decisión fue adoptada por el 99,45% del capital representado.

El 14 de octubre de 2024 la sociedad celebró junta general extraordinaria de accionistas en la cual se aprobaron los siguientes puntos del orden del día:

1) reducción de capital por un total de 4.701.159,24€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06€ del valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

2) reducción de capital por un total de 9.402.318,48 € con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción en 0,12€ de valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El pago de la devolución de 4.701.159,24.-€ se realizó el 2 de diciembre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 22 de octubre de 2024.

En junta general de accionistas de fecha 27 de enero de 2025 se aprobó la reducción del capital por un total de 1.619.861,62€, mediante la amortización de 1.975.441 acciones en autocartera, de un valor nominal de 0,82€ cada una.

El 21 de febrero de 2025 se efectuó el pago de la reducción del capital por un total de 9.402.318,48€, según lo aprobado en junta general extraordinaria de accionistas el 14 de octubre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación.

El 26 de mayo de 2025 se efectuó una reducción de capital con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,06€ por acción, por un total de 4.701.159,24€.

El 30 de junio de 2025 se efectuó una reducción de capital con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 0,05€ por acción, por un total de 3.818.860,65€.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 478 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y cuatro con un porcentaje entre 5% y el 10%.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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

Accionistas con participación superior al 5%	30-jun-25	31-dic-24
Ibervalles S.L.	26,51%	25,85%
Onchena S.L.	6,68%	6,51%
Aligrupo Business Opportunities	5,69%	5,55%
Almagro Capital Gestión S.L. (*)	5,66%	5,52%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,44%	5,31%
TOTAL	49,98%	48,74%

(*) Almagro Capital Gestión, S.L. ostenta una participación de 510.363 acciones que representan un 0,65% y la entidad AC Residencial, S.A. (cuyos activos están bajo gestión de Almagro Capital Gestión, S.L.) ostenta una participación de 3.917.730 acciones que representan un 5,00%.

b) Acciones propias

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 1 de enero de 2023	584.405	744.174
Adquisiciones	600.575	749.635
Ventas	(338.650)	(427.129)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	846.330	1.066.680
Adquisiciones	1.681.517	2.190.135
Ventas	(101.015)	(272.871)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.426.832	2.983.944
Adquisiciones	168.046	195.368
Ventas	(27.681)	(31.187)
Reducción Capital		(362.546)
Amortización Acc Propias	(1.975.441)	(1.619.862)
Saldo a 30 de junio de 2025	593.156	1.165.717

A 30 de junio de 2025 la Sociedad dominante tiene 593.156 acciones en autocartera, con una valoración final de 1.165.717€. Durante el 2025 la Sociedad ha realizado tres reducciones de capital mediante devoluciones dinerarias por importe total de 0,23€/acc y una reducción de capital por amortización de acciones propias. En el saldo resultante se incluye la diferencia entre el coste de adquisición y el valor nominal de las acciones amortizadas. El coste medio por acción en cartera es de 0,99€/acción. (2.426.832 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,23€/acc., siendo su coste de adquisición de 2.983.945 euros a 31 de diciembre de 2024).

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

c) Reservas y resultado del ejercicio/periodo

Euros	30-jun-25	31-dic-24
Otras Reservas	(1.457.338)	(1.457.338)
Resultado del ejercicio	4.562.717	5.742.880
Resultados de ejercicios anteriores	32.574.165	29.495.438
TOTAL	35.679.544	33.780.980

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 ha dotado 296.017 euros de reserva legal, correspondientes al 10% del resultado del ejercicio 2024.

d) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre de 30 de junio de 2025 asciende a 96.019.421 euros (1,27€/acción), según se detalla a continuación:

NAV/Acción	30-jun-25	31-dic-24
Patrimonio Neto	96.019.421	111.726.377
Ajustes	-	-
NAV	96.019.421	111.726.377
Nº Acciones en circulación	75.784.057	75.925.822
NAV/Acción	1,27	1,47

e) Ganancias por acción

Resultado básico por acción

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

Resultado diluido por acción

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

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

	30-jun-25	30-jun-24
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	4.562.717	4.403.952
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	75.784.057	77.506.324
Resultado básico por acción	0,06	0,06

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la distribución de los débitos y partidas a pagar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-25	31-dic-24
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:	37.710.897	39.394.263
- Proveedores de inmovilizado	3.726.514	4.557.614
- Deuda con entidades de crédito	33.560.620	34.401.444
- Otros pasivos financieros	423.764	435.205
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:	6.366.645	5.967.740
- Proveedores de inmovilizado	1.209.343	1.196.077
- Deuda con entidades de crédito	4.153.635	3.747.921
- Proveedores	122.750	31.888
- Acreedores varios	-	3.271
- Proveedores empresas vinculadas	-	45
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	286.071	205.300
- Periodificaciones	594.846	783.237
Total débitos y partidas a pagar	44.077.543	45.362.002

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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

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

a) Deudas con entidades de crédito

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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	ID	Inicio	Años	30/06/2025	31/12/2024	Soc
Bankinter	EI0006	jul.-18	15	159.970	169.142	IPS
Santander	EI0008	mar.-19	7	8.357	13.929	IPS
Santander	EI0015	mar.-19	7	25.446	42.411	IPS
Bankinter	EI0026	mar.-19	15	339.686	357.445	IPS
Sabadell	EI0033	jun.-23	7	264.238	277.707	IPS
Sabadell	EI0039	may.-22	8	330.833	362.919	IPS
	EI0050					IPS
	EI0104					IPS
	EI0106					IPS
	EI0107					IPS
	EI0111					IPS
Sabadell	EI0113					IPS
Bankinter	EI0081	mar.-21	10	-	1.547	IPS
Bankinter	EI0083	dic.-22	10	462.820	489.876	IPS
Bankinter	EI0088	may.-21	10	670.652	724.648	IPS
Sabadell	EI0094	ago.-21	7	72.980	84.604	IPS
Bankinter	EI0095	oct.-21	10	136.955	147.223	IPS
BBVA	EI0096	nov.-24	10	1.553.356	1.586.535	IPS
Bankinter	EI0123	sep.-19	10	257.283	276.311	IPS
Bankinter	EI0132	ene.-22	10	220.080	235.924	IPS
Bankinter	EI0134	mar.-22	10	776.564	829.732	IPS
Bankinter	EI0145	mar.-22	10	718.212	767.384	IPS
Bankinter	EI0147	mar.-22	10	1.025.693	1.095.917	IPS
Andbank	EI0152	mar.-22	8	318.296	350.502	IPS
Pueyo	EI0184	jun.-22	12	144.779	151.942	IPS
Pueyo	EI0185	abr.-22	10	228.164	243.816	IPS
Andbank	EI0189	abr.-22	8	494.754	543.920	IPS
Bankinter	EI0190	mar.-22	10	978.784	1.045.797	IPS
BBVA	EI0193	nov.-22	10	165.458	169.340	IPS
Bankinter	EI0200	mar.-23	10	726.731	765.310	IPS
Bankinter	EI0205	nov.-22	10	548.605	580.073	IPS
Bankinter	EI0216	mar.-23	10	241.120	253.920	IPS
Bankinter	EI0222	nov.-22	10	567.758	600.325	IPS
BBVA	EI0235	nov.-22	10	400.578	410.729	IPS
BBVA	EI0236	nov.-22	10	178.035	182.546	IPS
BBVA	EI0238	may.-23	10	624.710	639.463	IPS
Abanca	EI0239	sep.-22	7	312.374	345.958	IPS
Bankinter	EI0245	nov.-22	10	674.679	713.379	IPS
Bankinter	EI0246	dic.-22	10	428.215	453.247	IPS
Santander	EI0247	dic.-22	7	307.497	273.379	IPS
Bankinter	EI0254	nov.-22	10	976.992	1.033.033	IPS
Bankinter	EI0256	mar.-23	10	641.558	675.616	IPS
Bankinter	EI0257	mar.-23	10	421.656	444.040	IPS
Pueyo	EI0258	nov.-23	10	346.780	355.467	IPS
Abanca	EI0259	jul.-23	10	456.671	472.702	IPS
Bankinter	EI0260	dic.-23	10	1.731.747	1.815.315	IPS
Bankinter	EI0261	jul.-24	10	483.897	504.670	IPS
Bankinter	EI0262	jun.-24	10	321.686	335.683	IPS
Bankinter	EI0263	sept.-24	10	878.781	915.737	IPS
Total IPS				20.623.430	21.739.163	

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

Entidad	ID	Inicio	Años	30/06/2025	31/12/2024	Soc
Caixa	E20070	sep.-24	18	100.254	100.536	ABS
Caixa	E20071	sep.-24	18	97.214	97.487	ABS
Caixa	E20072	sep.-24	18	47.236	47.368	ABS
Caixa	E20073	sep.-24	18	68.230	68.421	ABS
Caixa	E20074	sep.-24	18	125.962	126.316	ABS
Caixa	E20075	sep.-24	18	68.230	64.211	ABS
Caixa	E20076	sep.-24	18	86.216	86.458	ABS
Caixa	E20077	sep.-24	18	102.344	102.632	ABS
Caixa	E20078	sep.-24	18	161.652	162.105	ABS
Caixa	E20079	sep.-24	18	118.345	118.677	ABS
Caixa	E20080	sep.-24	18	131.211	131.579	ABS
Caixa	E20081	sep.-24	18	67.179	67.368	ABS
Caixa	E20082	sep.-24	18	137.509	137.895	ABS
Caixa	E20083	sep.-24	18	56.683	56.842	ABS
Caixa	E20084	sep.-24	18	131.735	132.105	ABS
Total ABS				1.500.000	1.500.000	

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 contaba con 62 préstamos hipotecarios. A fecha de 30 de junio 2025 el grupo contaba con 58 préstamos hipotecarios.

Del total de la cartera hipotecaria en la Sociedad dominante, a 30 de junio de 2025, 22 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,15% y el 1,85%. Los 19 préstamos hipotecarios restantes se encuentran formalizados a un tipo fijo que oscila entre el 1,00% y el 2,9%. Por su parte, Almagro Barrio de Salamanca cuenta con una línea de crédito por importe de 50.000.000 euros, referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,00%. A 30 de junio de 2025 tenía un importe dispuesto de 15.953.594 euros, quedando un importe de saldo no dispuesto 34.046.406 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 a largo plazo. Si bien dichos importes están clasificados como Pasivos Financieros a coste amortizado, no se ha aplicado el método del tipo de interés efectivo para su valoración inicial y posterior reconocimiento, debido a que, de acuerdo con la NIC 1, el efecto de su aplicación no es significativo.

c) Fianzas recibidas:

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

d) Acreedores varios:

El epígrafe de “Acreedores varios” incluye a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

13. INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos por arrendamiento

La cifra de negocio del Grupo se ha generado íntegramente en España (50% de los inmuebles en Madrid, 41% en Barcelona y 9% resto de España).

	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	1.650.943	1.571.857
Ingresos por arrendamiento	1.650.943	1.571.857

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

b) Otros ingresos de explotación

No hubo otros ingresos asociados a este epígrafe en el período.

c) Otros gastos de explotación y Gastos excepcionales

Gastos de explotación	30/06/2025	30/06/2024
Reparaciones y conservación	182.777	183.408
Servicios profesionales independientes	1.014.501	1.136.017
Primas de seguros	53.566	52.329
Servicios bancarios y similares	11.410	7.437
Otros servicios	5.322	9.742
Suscripciones	-	-
Otros tributos	294.723	169.360
Ajuste negativo IVA	264.749	367.180
Publicidad, propaganda y RRPP	887	17.288
Suministros	18.000	27.406
Otros gastos de explotación	1.845.935	1.970.167
Gastos excepcionales	4.609	68.831
Total Gastos de Explotación	1.850.544	2.038.998

Dentro el epígrafe “Servicios de profesionales independientes, se incluyen 622.792 euros en concepto de Comisión de Gestión fija de la Sociedad Gestora Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente denominada Orfila Management, S.L.) devengada durante el primer semestre del ejercicio 2025 (735.155 euros a cierre del primer semestre de 2024) (Ver Nota 17).

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

d) Personal

La gestión del Grupo se lleva a cabo por Almagro Capital Gestión, S.L. con la excepción del director de Asset Management contratados todos directamente por la Sociedad dominante:

	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos y salarios	30.000	30.000
Seguridad Social a cargo de la empresa	9.495	9.100
Otros gastos sociales	-	-
Gastos de personal	39.495	39.100

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

Número de personas empleadas al 30 de junio de 2025			
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	1	-	1
Operarios/conserjes	-	-	-
Total	1	-	1

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

e) Resultado Financiero

Los gastos financieros incluyen los intereses devengados de los préstamos hipotecarios de la Sociedad dominante así como a las comisiones de los mismos (817.478 euros a 30 de junio 2025 y 908.100 euros a 30 de junio en 2024).

14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) establece una serie de novedades. En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo 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.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	30/06/2025	31/12/2024
Deudores	89.376	219.240
Otros créditos con las Administraciones Públicas	89.376	219.240
Acreedores	286.071	205.300
Otras deudas con las Administraciones Públicas	286.071	205.300

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

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

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

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

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

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Vicepresidente y Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Consejero y Vicesecretario.
- IRG10 Socimi, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Onchena S.L. - Consejero.
- Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Francisco López Posadas - Consejero
- D. Juan Romaní Sancho - Secretario no Consejero.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

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

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de Presidente del Consejo de Administración, así como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del primer semestre de 2025, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 105.000 euros (122.179 euros al 30 de junio de 2024).

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

Los Administradores no devengan sueldos ni dietas.

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

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

A 30 de junio de 2025, 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.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

a) Operaciones con partes vinculadas

- Almagro Capital Gestión, S.L.

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

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio del 2025 y 2024 se corresponden con el devengo de dichas comisiones de gestión, de acuerdo con el siguiente detalle:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

Comisión con Almagro Capital Gestión	30/06/2025	30/06/2024
Total	624.952	735.155
Comisión de Gestión - Fijo	624.952	735.155
Comisión de Gestión - Bonus	-	-

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

IRG10 Servicios Corporativos presta servicios de contabilidad.

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio del 2025 y 2024 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios:

IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	30/06/2025	30/06/2024
Total	81.651	83.224
Prestación de Servicios Contables	81.651	83.224

b) Proveedores Empresas Vinculadas

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

Proveedores empresas vinculadas	30/06/2025	30/06/2024
Almagro Capital Gestión, S.L.	-	-
IRG10 Servicios Corporativos S.L.	-	18.172
Total	-	18.172

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

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

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

No es de aplicación.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresadas en euros)

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

La Sociedad dominante distribuyó dividendos en junio 2024 por importe de 2.544.888 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2023 y 2.664.154 euros en junio 2025 con cargo al resultado de 2024.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

Fecha del acuerdo IPS; 21 de junio de 2024 y 30 de junio de 2025, respectivamente.

- 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 I del artículo 2 de esta Ley.

Ver Anexo I.

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

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

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

No es de aplicación.

A 30 de junio de 2025, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

19. HECHOS POSTERIORES

No han ocurrido desde el 30 de junio de 2025 hasta la fecha de emisión de estas cuentas interanuales, que afecten significativamente a dichos estados financieros.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresadas en euros)

ANEXO I:

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2025:

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2025 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
EI0003	ARAPILES	Madrid	07/12/2017	150
EI0006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
EI0007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
EI0008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
EI0009	LAVAPIES	Madrid	14/09/2018	66
EI0011	CHUECA	Madrid	20/11/2018	100
EI0015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
EI0026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
EI0033	VALLEHERMOSO	Madrid	25/09/2019	133
EI0039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51
EI0041	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	37
EI0042	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	56
EI0043	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	77
EI0044	EMBAJADORES	Madrid	27/12/2019	94
EI0045	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	164
EI0046	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	206
EI0047	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	231
EI0050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51
EI0052	RECOLETOS	Madrid	24/01/2020	114
EI0055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	RIOS ROSAS	Madrid	27/12/2019	166
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
EI0065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72
EI0070	SOL	Madrid	21/12/2020	68
EI0083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
EI0086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
EI0091	JERÓNIMOS	Madrid	10/09/2021	164
EI0094	VALLEHERMOSO	Madrid	06/05/2021	89
EI0095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140

E10096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
E10099	PACÍFICO	Madrid	16/06/2021	99
E10100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62
E10102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
E10103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
E10104	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10105	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10106	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10107	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10111	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	89
E10113	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10116	TRAFALGAR	Madrid	25/06/2021	40
E10119	VALDECABAÑAS	Boadilla del Monte	23/07/2021	512
E10120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	86
E10121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	170
E10123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	274
E10127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
E10128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
E10131	ARAVACA	Madrid	22/10/2021	72
E10132	EL VISO	Madrid	08/11/2021	393
E10134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
E10136	BARRIO DEL PILAR	Valencia	26/11/2021	111
E10137	DT. EL P.I.A DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
E10138	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
E10139	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	85
E10140	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
E10141	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84
E10142	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
E10143	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	29/11/2021	203
E10144	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	29/11/2021	115
E10145	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	331
E10147	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	332
E10152A	GOYA	Madrid	16/12/2021	280
E10152B	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
E10161	EMBAJADORES	Madrid	30/12/2021	122
E10164	BARRI DEL CARMEL	Barcelona	30/12/2021	106
E10165	Sant Martí de Provençals	Barcelona	30/12/2021	86
E10167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92

EI0168	SAGRERA	Barcelona	30/12/2021	66
EI0169	VILA DE GRACIA	Barcelona	30/12/2021	52
EI0172	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0173	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0175	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	92
EI0176	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	77
EI0177	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0178	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0179	CHUECA	Madrid	30/12/2021	94
EI0180	PACÍFICO	Madrid	30/12/2021	64
EI0181	LA ARENA	Madrid	30/12/2021	69
EI0182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
EI0184	MEDIA LEGUA	Madrid	26/01/2022	136
EI0185	GAZTAMBIDE	Madrid	01/02/2022	283
EI0187	ELPUTXETIELFARRÓ	Barcelona	04/02/2022	118
EI0188	EIXAMPLE	Barcelona	04/02/2022	105
EI0189	ARAVACA	Pozuelo	03/02/2022	654
EI0190	CASTELLANA	Madrid	09/02/2022	446
EI0191	RECOLETOS	Madrid	02/03/2022	91
EI0193	CASTILLA	Madrid	08/03/2022	124
EI0195	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	60
EI0196	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	64
EI0199	VENTAS	Madrid	07/04/2022	121
EI0200	CASTILLA	Madrid	18/04/2022	283
EI0204	PACÍFICO	Madrid	12/05/2022	52
EI0205	CUATRO CAMINOS	Madrid	17/05/2022	281
EI0206	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
EI0207	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
EI0209	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	98
EI0210	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	85
EI0211	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
EI0212	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
EI0213	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	85
EI0214	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	92
EI0215	CASCO VIEJO	Bilbao	17/05/2022	127
EI0216	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	92
EI0217	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	158
EI0218	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	159
EI0220	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	70
EI0222	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	07/06/2022	349

EI0223	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	74
EI0224	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	84
EI0225	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	92
EI0226	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	92
EI0227	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	76
EI0228	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	92
EI0229	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	87
EI0230	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	105
EI0231	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	65
EI0232	ENSANCHE	Barcelona	08/06/2022	144
EI0233A	ENSANCHE	Barcelona	08/06/2022	147
EI0233B	ENSANCHE	Barcelona	08/06/2022	147
EI0235	EIXAMPLE	Barcelona	29/06/2022	263
EI0236	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	27/06/2022	144
EI0237	LES CORTS	Barcelona	27/06/2022	75
EI0238	SARRIA	Barcelona	27/06/2022	178
EI0239	PEÑAGRANDE	Madrid	30/06/2022	494
EI0240	GOYA	Madrid	30/06/2022	120
EI0241	PALOS DE MOGUER	Madrid	06/07/2022	70
EI0243	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	11/07/2022	498
EI0244	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	12/07/2022	106
EI0245	RECOLETOS	Madrid	18/07/2022	226
EI0246	SARRIA	Barcelona	20/07/2022	180
EI0247	FUENTELARREINA	Madrid	25/07/2022	216
EI0248	LAS ARENAS - CENTRO	Guecho	13/09/2022	109
EI0249	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	21/09/2022	92
EI0250	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	26/09/2022	56
EI0251	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	26/09/2022	73
EI0252	RECOLETOS	Madrid	18/10/2022	111
EI0253	EL PUTXET I EL FARRO	Barcelona	20/10/2022	163
EI0254	NUEVA ESPAÑA	Madrid	10/11/2022	226
EI0255	AMARA ZAHARRA-	San Sebastián	13/12/2022	114
EI0256	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	20/12/2022	256
EI0257	VALLEHERMOSO	Madrid	01/02/2023	199
EI0258	LOS REMEDIOS	Sevilla	22/02/2023	339
EI0259	VALLEHERMOSO	Madrid	27/11/2023	199
EI0260	LOS REMEDIOS	Sevilla	05/12/2023	339
EI0261	LISTA	Madrid	01/07/2024	339
EI0262	LISTA	Madrid	12/04/2024	199
EI0263	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	13/05/2024	339

E20003	EIXAMPLE	Barcelona	31/10/2022	182
E20004	SALAMANCA	Madrid	22/11/2022	80
E20005	CASTILLA	Madrid	22/11/2022	120
E20006	EMBAJADORES	Madrid	23/11/2022	109
E20007	UNIVERSIDAD	Madrid	25/11/2022	153
E20008	UNIVERSIDAD	Madrid	25/11/2022	133
E20009	EL VISO	Madrid	28/11/2022	197
E20010	DELICIAS	Madrid	01/12/2022	70
E20011	SARRIA	Barcelona	19/12/2022	129
E20012	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	19/12/2022	88
E20013	SARRIA	Barcelona	20/12/2022	80
E20014	RIOS ROSAS	Madrid	23/12/2022	135
E20015	GAZTAMBIDE	Madrid	30/12/2022	132
E20016	GOYA	Madrid	24/01/2023	121
E20017	MIRASIERRA	Madrid	14/02/2023	98
E20018	VALLEHERMOSO	Madrid	28/04/2023	49
E20019	GUINDALERA	Madrid	14/06/2023	149
E20020	EL LIMONAR	Málaga	27/06/2023	200
E20021	EL VISO	Madrid	28/06/2023	131
E20022	HISPANOAMERICA	Madrid	30/06/2023	105
E20023	SALAMANCA	Madrid	13/07/2023	90
E20024	CIUDAD LINEAL	Madrid	28/09/2023	131
E20025	Castillo-Campodón	Madrid	28/09/2023	381
E20026	Chamartín	Madrid	17/10/2023	91
E20027	Les Corts	Barcelona	18/10/2023	89
E20028	Eixample	Barcelona	18/10/2023	139
E20029	Eixample	Barcelona	18/10/2023	145
E20030	Eixample	Barcelona	18/10/2023	145
E20031	Fuencarral	Madrid	25/10/2023	185
E20033	Algorta/Neguri	Vizcaya	10/11/2023	152
E20034	Centro	Madrid	23/11/2023	54
E20035	Chamberí	Madrid	23/11/2023	138
E20036	Centro	Sevilla	01/12/2023	217
E20037	Sarrià-Sant Gervasi	Barcelona	20/12/2023	212
E20038	Les Corts	Barcelona	20/12/2023	90
E20039	Moncloa	Madrid	22/12/2023	71
E20040	Moncloa	Madrid	22/12/2023	59
E20042	Retiro	Madrid	29/12/2023	251
E20043	Chamartín	Madrid	17/01/2024	95
E20044	Eixample	Barcelona	31/01/2024	140

E20045	Sarrià-Sant Gervasi	Barcelona	31/01/2024	123
E20046	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	94
E20047	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	99
E20048	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	96
E20049	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	99
E20050	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	73
E20051	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	69
E20052	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	56
E20053	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	84
E20054	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	89
E20055	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	93
E20056	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	99
E20057	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	89
E20058	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	99
E20059	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	89
E20060	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	89
E20061	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	99
E20062	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	89
E20063	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	91
E20064	Gràcia	Barcelona	19/02/2024	34
E20065	Ategorrieta	Guipuzcoa	08/04/2024	90
E20066	Arganzuela	Madrid	10/04/2024	164
E20067	Eixample	Barcelona	11/04/2024	55
E20068	Eixample	Barcelona	11/04/2024	54
E20069	Moncloa	Madrid	17/04/2024	42
E20070	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	67
E20071	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	86
E20072	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20073	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20074	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	88
E20075	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20076	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	88
E20077	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20078	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	92
E20079	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20080	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	92
E20081	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20082	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	92
E20083	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	90
E20084	Gràcia	Barcelona	20/05/2024	130
E20085	Fuencarral	Madrid	22/05/2024	64
E20086	Eixample	Barcelona	05/06/2024	80
E20087	Chamartín	Madrid	06/06/2024	150

INMUEBLES VENDIDOS EN EL PERIODO DE ENERO A JUNIO 2025				
#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
E10035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289
E10036	CUATRO CAMINOS	Madrid	11/12/2019	269
E10037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
E10038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
E10058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
E10089	ALMAGRO	Madrid	21/09/2021	60
E10112	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10117	IBIZA	Madrid	16/07/2021	118
E10118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	126
E10122	SALAMANCA	Madrid	13/09/2021	50
E10146	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	334
E10151	RIO REAL	Marbella	09/12/2021	97
E10157	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	93
E10183	LAS LOMAS	Boadilla del Monte	19/01/2022	695
E10186	ESTRELLA	Madrid	02/02/2022	142
E10192	PRINCESA	Madrid	04/03/2022	55
E10194	GAZTAMBIDE	Madrid	29/03/2022	336
E10197	EL POBLE	Barcelona	06/04/2022	97
E10198	PEÑAGRANDE	Alcobendas	08/04/2022	110
E10201	CHOPERA	Madrid	22/04/2022	130
E10202	EL VISO	Madrid	26/04/2022	78
E10203	LISTA	Madrid	11/05/2022	83
E10208	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
E10234	FUENTE DEL BERRO	Madrid	15/06/2022	148

El Consejo de Administración de la Sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. en fecha 13 de octubre de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente y Consejero

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

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo
Consejero y Vicesecretario

IRG10 SOCIMI, S.A.
D. José Miguel Isidro Rincón
Consejero

D. José María Martín Gavín
Consejero

ONCHENA, S.L.
D. Rafael Canales Abaitua
Consejero

D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier
Consejero

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

D. Francisco López Posadas
Consejero



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

Información Financiera de carácter individual (Balance intermedio y cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30-jun.-25	31-dic.-24
Activo No Corriente		83.378.641	89.716.229
Inmovilizado Intangible		39.865	46.529
Aplicaciones Informáticas	5	39.865	46.529
Inmovilizado Material		62.393	76.042
Mobiliario	5	62.393	76.042
Inversiones inmobiliarias		56.581.245	62.848.826
Inversiones inmobiliarias	6	56.566.789	62.834.370
Anticipos e inmovilizado en curso	6	14.456	14.456
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		26.547.710	26.547.710
Instrumentos de patrimonio	7	26.547.710	26.547.710
Inversiones financieras a largo plazo		147.428	197.122
Fianzas constituidas a largo plazo	9, 12	147.428	197.122
Activo Corriente		2.325.125	12.051.436
Anticipos a proveedores		142.278	133.026
Anticipos a proveedores	12	109.281	110.390
Periodificaciones	12	32.997	22.636
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		650.110	499.908
Deudores	12	477.811	296.370
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14, 16	172.299	203.538
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		-	7.972.794
Préstamos a empresas del grupo	12	-	7.972.794
Inversiones financieras a corto plazo		666.797	682.838
Imposiciones a corto plazo	10, 12	666.797	682.838
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		865.940	2.762.870
Tesorería	11	865.940	2.762.870
TOTAL ACTIVO		85.703.766	101.767.665

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-jun.-25	31-dic.-24
Patrimonio Neto		57.644.718	74.932.998
Capital social	13	54.227.821	73.651.495
Prima de emisión	13	7.277.847	7.277.847
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	13	(5.676.552)	(5.972.570)
Acciones Propias	13	(1.165.789)	(2.983.945)
Resultado del periodo atrib. a la soc. dominante	13	2.981.391	2.960.171
Pasivo No Corriente		21.935.820	22.716.602
Deudas a Largo Plazo		21.935.820	22.716.602
Deuda con entidades de crédito	12	19.304.769	19.849.623
Proveedores de inmovilizado	12	2.348.100	2.562.537
Otros pasivos financieros	12	282.951	304.442
Pasivo Corriente		6.123.228	4.118.065
Deudas a Corto Plazo		2.262.445	3.987.773
Deudas con entidades de crédito	12	1.187.994	2.462.294
Proveedores de inmovilizado	12	367.545	787.996
Periodificaciones	12	706.906	737.483
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar		3.860.783	130.292
Proveedores	12	(64.950)	31.889
Acreedores varios	12	(19.494)	-
Proveedores empresas vinculadas	12	3.662.744	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14,16	282.483	98.403
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		85.703.766	101.767.665

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en euros)**

	Nota	Para el periodo terminado el 30 de junio de 2025	Para el periodo terminado el 30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios		922.935	1.006.524
Ingresos por arrendamiento	17	922.935	1.006.524
Gastos de personal		(39.495)	(39.100)
Sueldos y salarios	17	(30.000)	(30.000)
Cargas sociales	17	(9.495)	(9.100)
Otros Ingresos de explotación		-	-
Otros ingresos de explotación	17	-	-
Otros gastos de explotación		(1.415.381)	(1.762.124)
Servicios exteriores	17	(1.113.641)	(1.332.999)
Tributos	17	(301.740)	(429.125)
Otros resultados		3.974	(66.927)
Resultados excepcionales	17	3.974	(66.927)
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.		4.019.704	1.346.803
Resultados por enajenaciones		4.019.704	1.346.803
Amortización del inmovilizado		(174.991)	(215.028)
Amortización del inmovilizado	6	(174.991)	(215.028)
Resultado de explotación		3.316.745	270.148
Resultado Financiero		(335.355)	(290.147)
Ingresos financieros	17	61.205	178.545
Gastos financieros	17	(396.560)	(468.692)
Resultado antes de impuestos		2.981.390	(19.998)
Impuesto sobre el beneficio	16	-	-
Resultado neto del ejercicio		2.981.390	(19.998)