



Madrid, 7 de octubre de 2024

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n°596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 2024.
- Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024.
- Balance intermedio y Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia individuales del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Don Juan Romani Sancho
Secretario no consejero

**Inversa Prime Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2024



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 2024, 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 adjunta, 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 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

3 de octubre de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/21392

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



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 2024

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single character or a very short word.

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 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 2024.**

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 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30-jun.-24	31-dic.-23
Activo No Corriente		170.263.275	155.365.333
Inmovilizado Intangible		53.194	59.858
Aplicaciones Informáticas	5	53.194	59.858
Inmovilizado Material		84.379	68.652
Mobiliario	6	84.379	68.652
Inversiones inmobiliarias		169.887.110	155.032.918
Inversiones inmobiliarias	7	169.597.610	154.991.863
Anticipos e inmovilizado en curso	7	289.500	41.055
Inversiones financieras a largo plazo		238.593	203.926
Fianzas constituidas a largo plazo	8,9	238.593	203.926
Imposiciones a largo plazo	8,9	-	-
Activo Corriente		3.764.224	11.481.061
Anticipos a proveedores		133.172	99.954
Anticipos a proveedores	8,9	129.938	77.318
Periodificaciones	9	3.234	22.636
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		795.824	227.583
Deudores	8,9	713.839	204.558
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9,14	81.985	23.026
Inversiones financieras a corto plazo		682.838	982.912
Otros activos financieros	8,9	-	-
Imposiciones a corto plazo	8,9	682.838	982.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.152.390	10.170.613
Tesorería	10	2.152.390	10.170.613
TOTAL ACTIVO		174.027.499	166.846.415

(*) No auditado en 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 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-jun.-24	31-dic.-23
Patrimonio Neto		121.779.188	121.179.962
Capital social	11	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	11	13.311.000	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	28.038.101	33.887.944
Acciones Propias	11	(2.326.518)	(1.066.680)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	13	4.403.952	(3.304.956)
Pasivo No Corriente		45.918.387	41.072.651
Deudas a Largo Plazo		45.918.387	41.072.651
Deuda con entidades de crédito	8,12	39.689.787	35.397.242
Proveedores de inmovilizado	8,12	5.769.127	5.255.930
Otros pasivos financieros	8,12	459.473	419.479
Pasivo Corriente		6.329.924	4.593.803
Deudas a Corto Plazo		5.757.141	4.372.753
Deudas con entidades de crédito	8,12	4.432.675	3.032.081
Proveedores de inmovilizado	8,12	746.967	1.338.121
Periodificaciones	9	577.500	2.550
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar		572.782	221.050
Proveedores	8,12	10.782	130.324
Acreedores varios	8,12	466.132	-
Proveedores empresas vinculadas	12, 17	18.172	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12,14	77.696	90.727
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		174.027.499	166.846.415

(*) No auditado en 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 2024.

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 2024
 (Expresada en euros)**

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Importe neto de la cifra de negocios		1.571.857	1.506.151
Ingresos por arrendamiento	13	1.571.857	1.506.151
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias		5.809.316	2.149.355
Gastos de personal		(39.100)	(54.235)
Sueldos y salarios	13	(30.000)	(45.894)
Cargas sociales	13	(9.100)	(8.341)
Otros ingresos de explotación		-	-
Otros ingresos de explotación	13	-	-
Otros gastos de explotación		(1.970.167)	(2.437.940)
Servicios exteriores	13	(1.433.627)	(1.616.632)
Tributos	13	(536.540)	(821.309)
Otros resultados		(68.831)	(19.420)
Resultados excepcionales	13	(68.831)	(19.420)
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.		-	-
Resultados por enajenaciones		-	-
Amortización del inmovilizado		(10.775)	(94.717)
Amortización del inmovilizado intangible y material	5, 6	(10.775)	(94.717)
Resultado de explotación		5.292.300	1.049.194
Resultado Financiero		(888.348)	(571.456)
Ingresos financieros	13	19.752	0
Gastos financieros	13	(908.100)	(571.456)
Resultado antes de impuestos		4.403.952	477.737
Impuesto sobre el beneficio	14	-	-
Resultado consolidado del periodo		4.403.952	477.737
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		4.403.952	477.737
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción		0,06	0,01

(*) No auditado en 30 de junio 2024 ni 30 de junio 2023

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 2024.

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 2024
(Expresado en euros)**

	Nota	30-jun.-24	30-jun.-23
Resultado Consolidado del Periodo	11	4.403.952	477.737
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		4.403.952	477.737
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante		4.403.952	477.737
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		•	•

(*) No auditado en 30 de junio 2024 ni 30 de junio 2023
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 2024.

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 2024
(Expresado en euros)**

	Capital (Notas I y II)	Prima de Emisión (Nota II)	Accs. y part. en Pº propias (Nota II)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Rdo. del ejercicio	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	78.352.654	13.311.000	(744.174)	23.339.095	10.759.160	125.017.835
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	477.737	477.737
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	477.737	477.737
Distribución del resultado	-	-	-	10.759.360	(10.759.360)	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(210.511)	-	(210.511)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	273.205	-	-	273.205
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	273.205	10.548.849	(10.759.360)	62.694
SALDO 30 DE JUNIO DE 2023	78.352.654	13.311.000	(470.969)	33.887.944	477.737	125.558.366
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	78.352.654	13.311.000	(1.066.680)	33.887.944	(3.304.956)	121.179.963
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)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(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	121.779.188

(*) No auditado en 30 de junio 2024 ni 30 de junio 2023

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 2024.

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 2024
(Expresado en euros)**

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-24	01-ene-23
		a 30-jun-24	a 30-jun-23
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(3.900.662)	(3.651.479)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		4.403.952	477.737
2. Ajustes del resultado		(4.910.193)	(1.483.182)
a) Amortización del inmovilizado (+)		10.775	94.717
b) Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias (+/-)	7	(5.809.316)	(2.149.355)
c) Ingresos financieros (-)	13	(19.752)	(0)
d) Gastos financieros (+)	13	908.100	571.456
3. Cambios en el capital corriente		38.815	(1.292.611)
a) Anticipos a proveedores (+/-)		(281.663)	(190.221)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(568.241)	(31.414)
c) Otros pasivos corrientes		(16.205)	(296.431)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		351.732	(1.189.513)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		553.191	414.967
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	13	(3.433.235)	(1.353.423)
a) Pagos de intereses (-)		(908.100)	(571.456)
b) Cobros de intereses (+)		19.752	(571.456)
c) Dividendos pagados (-)		(2.544.887)	(210.511)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(8.550.863)	4.656.024
6. Pagos por inversiones (-)		(13.195.134)	(4.578.848)
a) Inmovilizado Intangible		-	(30.000)
b) Inmovilizado Material		(20.382)	(13.982)
c) Inversiones Inmobiliarias	7	(13.440.158)	(4.545.705)
d) Otros activos financieros	8	265.406	10.839
7. Cobros por desinversiones (+)		4.644.271	9.234.872
d) Inversiones inmobiliarias	7	4.644.271	9.234.872
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		4.433.301	5.862.339
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.259.838)	273.205
b) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	11	(1.259.838)	273.205
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.693.139	5.589.134
a) Emisión		7.599.378	7.654.978
I. Deudas con entidades de crédito (+)	12	7.599.378	7.654.978
b) Devolución y amortización		(1.906.239)	(2.065.844)
I. Deudas con entidades de crédito (-)	12	(1.906.239)	(2.065.844)
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C))		(8.018.224)	6.866.884
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.170.613	7.019.184
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	2.152.389	13.886.068

(*) No auditado en 30 de junio 2024 ni 30 de junio 2023

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 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 2024

(Expresadas en euros)

I. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

I.1. Presentación de la Sociedad.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o IPS) 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 Velázquez nº41 1º, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, 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. Posteriormente, el día 6 de abril de 2022 se acordó el cambio a su actual denominación social de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

El día 16 de enero de 2019 la Sociedad dominante comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") en la actualidad BME Growth.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la c/Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de un euro por título. La sociedad dependiente tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 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 2024 y 31 de diciembre de 2023.

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

Debido a la naturaleza de su actividad, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

El día 28 de febrero de 2022 se acordó el cambio de domicilio social a la calle Velázquez 41 de Madrid. Dicho acuerdo fue elevado a público el 2 de marzo de 2022, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 1.370 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2022. Tomo 42.602, Folio 2, en la hoja M-648129, inscripción 27ª.

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 2024

(Expresadas en euros)

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (actualmente denominada INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.) fueron formuladas el 21 de marzo de 2024 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 23 de mayo de 2024.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.2. Régimen regulatorio

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresadas en euros)

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.

A 30 de junio de 2024, los administradores de la Sociedad 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 2024 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 2023, 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 2023 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 02 de octubre de 2024. 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 2024 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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 2024

(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 2024:

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

NIC I (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC I (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones" La aplicación de estas modificaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

- Ninguna hasta la fecha

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.
- 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, 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 estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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 2024

(Expresadas en euros)

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 2023 contaba con 55 préstamos hipotecarios. A fecha de junio 2024 se ha firmado 1 nuevo y se han cancelado 4, con lo que la Sociedad a 30 de junio contaba con 52 préstamos.

Del total de la cartera hipotecaria en la Sociedad dominante, a 30 de junio de 2024, 17 préstamos son a tipo variable referenciados al Euribor 6M/12M con un diferencial que oscila entre el 1,15% y el 1,55%. Los 35 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 2024 tenía un importe dispuesto de 19.442.768 euros, quedando un importe de saldo no dispuesto 30.557.231,4 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 2024 el Grupo solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en dos de sus principales bancos por un importe total de 682.838 euros (982.912 euros a 31/12/23).

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.

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 2024

(Expresadas en euros)

A 30 de junio de 2024, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) 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 2024 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	30.06.2024	31.12.2023
Deuda Financiera	44.122.462	38.429.323
Patrimonio Neto	121.779.188	121.179.962
Apalancamiento	36%	32%

Al 30 de junio de 2024 el apalancamiento ha ascendido a un 36% (32% a 31 de diciembre de 2023). A pesar del incremento del ratio de endeudamiento con respecto al cierre del ejercicio 2023, la Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo continúa siendo bajo en comparación con otras empresas del sector.

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.

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 2024

(Expresadas en euros)

- 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 2024

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	169.597.610	169.597.610
Total activos	-	-	169.597.610	169.597.610
Pasivos				
	-	-	-	-
Total Pasivos	-	-	-	-

31 de diciembre de 2023

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	154.991.863	154.991.863
Total activos	-	-	154.991.863	154.991.863
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 2024

(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 01/01/23	41.520
Movimientos del ejercicio 2023	18.338
Altas	30.000
Bajas	-
Dotación Amortización	(11.662)
Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 31/12/23	59.858
Saldo a 01/01/24	59.858
Movimientos del ejercicio 2024	(6.664)
Altas	-
Bajas	-
Dotación Amortización	(6.664)
Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 30/06/24	53.194

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 2024

(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 01/01/23	36.413
Movimientos del ejercicio 2023	32.239
Altas	37.140
Bajas	-
Dotación Amortización	(4.901)
Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 31/12/23	68.652
Saldo a 01/01/24	68.652
Movimientos del ejercicio 2024	15.727
Altas	20.382
Bajas	(544)
Dotación Amortización	(4.111)
Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 30/06/24	84.379

a) Pérdidas por deterioro

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023, 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 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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 2024

(Expresadas en euros)

Inversiones Inmobiliarias	Inmuebles	Anticipos	Total
Valor Razonable 01/01/2023	157.113.667	3.145	157.116.812
Movimientos del ejercicio 2023			
Altas	16.291.698	37.910	16.329.608
Bajas	(18.089.126)		(18.089.126)
Trasposos			-
Cambios en el valor razonable	(324.376)		(324.376)
Total	(2.121.804)	37.910	(2.083.894)
Valor Razonable 31/12/2023	154.991.863	41.055	155.032.918
Movimientos del ejercicio 2024			
Altas	13.170.597	248.445	13.419.042
Capex	269.562		269.562
Bajas	(4.643.727)		(4.643.727)
Cambios en el valor razonable	5.809.316		5.809.316
Total	14.605.747	248.445	14.854.192
Valor Razonable 30/06/2024	169.597.610	289.500	169.887.110

A 30 de junio de 2024, las altas se refieren a la compraventa de 48 inmuebles de carácter residencial.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, no se ejerció derecho de retracto por parte de los inquilinos sobre ninguno de los inmuebles.

Adicionalmente, INVERSA PRIME SOCIMI, S.A., posee el 94,22% del grupo de activos E10073 a E10078 (véase Anexo I) adquiridos conjuntamente en el ejercicio 2021, perteneciendo el porcentaje restante a un tercero, el cual tenía derecho de retracto sobre la totalidad del grupo de activos. El copropietario comunicó su intención de ejecutar su derecho realizando el pago, a juicio del Grupo, fuera del plazo legalmente establecido. El copropietario ha demandado al Grupo, existiendo una sentencia de recurso de apelación con fecha de 22 de junio de 2023 estimatoria de las pretensiones del copropietario, que está pendiente de ejecución. Dichos activos han sido valorados con criterio conservador a valor neto contable a la espera de la misma.

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.

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 2024

(Expresadas en euros)

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:

	30-jun.-24	30-jun.-23
Ingresos por arrendamiento	1.571.857	1.506.151
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(900.881)	(895.403)
TOTAL	670.976	610.748

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2024 y 2023, 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 30/6/2024	A 30/6/2023
Menos de un año	3.642.286	3.578.441
Entre uno y cinco años	10.790.288	12.750.695
Más de cinco años	4.955.627	6.581.181
TOTAL	19.388.201	22.910.316

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.

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 2024

(Expresadas en euros)

e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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, con la excepción del grupo de activos (E10073 a E10078) mencionados anteriormente, que han sido valorados a cierre del primer semestre de 2024 a su valor neto contable. 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. Sobre los inmuebles E10080, E10114, E10157, E10190, E20006, E20009 y E20041 existe una opción menor de compraventa firmada, por lo que han sido valorados a 30 de junio 2024 al precio de venta pactado en cada caso.

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

	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	130.813.254	169.597.610	115.713.113	154.991.863

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
 - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles netas de los gastos de explotación a cargo del grupo y, en su caso, del coste de reforma necesaria para su venta
 - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado, que, en el caso de inmuebles con inquilino con derecho vitalicio de prórroga, se corresponde con el obtenido de las tablas estadísticas de esperanza de vida publicadas por el Instituto Nacional de Estadística “Esperanza de vida por edad y sexo”, utilizando como referencia la edad del inquilino a la fecha de valoración.
- Valor presente del Valor de salida:
 - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
 - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima utilizando el Método de Comparación, de la siguiente forma:
 - Se estima mediante comparables el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración
 - Se 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.

Adicionalmente, INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. posee el 94,22% del grupo de activos E10073 a E10078 (véase Anexo I) adquiridos conjuntamente en el ejercicio 2021, perteneciendo el porcentaje restante a un tercero, el cual tenía derecho de retracto sobre la totalidad del grupo de activos. El copropietario ejecutó su derecho realizando el pago y demandó al Grupo. La demanda ha sido desfavorable para el Grupo, por lo que dichos activos (ya valorados prudentemente a VNC en ambos ejercicios), serán retractados por el copropietario tras la mencionada resolución.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2024, se han utilizado tasas comprendidas entre un 4% y el 7,25% (entre 4% y el 6,75% a 31 de diciembre de 2023).

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:

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 2024

(Expresadas en euros)

Euros	Valor Razonable	-5% valor salida	+5% valor salida
Valor razonable a 30.06.23	154.573.855	146.845.162	162.302.547
Valor razonable a 31.12.23	154.991.863	147.242.269	162.741.456
Valor razonable a 30.06.24	169.597.610	161.118.952	178.078.841

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 30.06.23	154.573.855	133.216.788	143.128.207
Valor razonable a 31.12.23	154.991.863	153.009.798	160.860.420
Valor razonable a 30.06.24	169.597.610	164.110.035	180.522.141

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).

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:

Activo	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	238.593	203.926	-	-
Imposiciones a largo plazo	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros a largo plazo	-	-	238.593	203.926	-	-

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 2024

(Expresadas en euros)

Activo	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Deudores	-	-	713.839	204.558	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	129.938	77.318	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	682.838	982.912	-	-
Periodificaciones	-	-	3.234	22.636	-	-
Total activos financieros corto plazo	-	-	1.529.849	1.287.424	-	-

Pasivo	Pasivos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Proveedores de inmovilizado	-	-	5.769.127	5.255.930	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	39.689.787	35.397.242	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	459.473	419.479	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo	-	-	45.918.387	41.072.651	-	-

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Proveedores de inmovilizado	-	-	746.967	1.338.121	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	495.086	130.324	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	4.432.675	3.032.081	-	-
Periodificaciones	-	-	577.500	2.550	-	-
Total pasivos financieros corto plazo	-	-	6.252.228	4.903.076	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

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 2024
(Expresadas en euros)**

30/06/2024	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	713.839	-	-	-	-	-	713.839
- Anticipos a proveedores	133.172	-	-	-	-	-	133.172
- Imposiciones	682.838	-	-	-	-	-	682.838
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	238.593	238.593
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.529.849					238.593	1.768.442

30/06/2024	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	495.086						495.086
Deudas con entidades de crédito	1.449.395	3.837.373	2.824.779	2.838.919	2.883.626	30.288.370	44.122.462
Proveedores de inmovilizado	641.989	1.756.190	923.916	812.181	620.503	1.761.315	6.516.093
Otros pasivos financieros a largo plazo y periodificaciones	577.500	-	-	-	-	459.473	1.036.973
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	3.163.970	5.593.563	3.748.695	3.651.100	3.504.129	32.509.158	52.170.614

31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	204.558	-	-	-	-	-	204.558
- Anticipos a proveedores	99.954	-	-	-	-	-	99.954
- Imposiciones	982.912	-	-	-	-	-	982.912
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	203.926	203.926
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.287.424					203.926	1.491.349

31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	130.324						130.324
Deudas con entidades de crédito	1.730.837	3.500.093	4.235.542	4.261.251	4.157.238	20.544.362	38.429.323
Proveedores de inmovilizado	1.156.324	1.143.565	995.489	827.603	665.392	1.805.676	6.594.051
Otros pasivos financieros a largo plazo	188.179	233.850	-	-	-	-	422.029
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	3.205.664	4.877.508	5.231.031	5.088.854	4.822.630	22.350.039	45.575.727

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 2024

(Expresadas en euros)

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la distribución de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-24	31-dic-23
Inversiones financieras a largo plazo:	238.593	203.926
- Fianzas constituidas a largo plazo	238.593	203.926
- Imposiciones a largo plazo	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	1.608.601	1.287.813
- Deudores	713.839	204.558
- Anticipos a proveedores	129.938	77.318
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	81.985	23.026
- Otros activos financieros	-	-
- Imposiciones a corto plazo	682.838	982.912
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.847.194	1.491.739

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 2024 los saldos pendientes de cobro con antigüedad superior a 30 días ascendían a 99.263 euros

b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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	30/06/2024	31/12/2023
Total	238.593	203.926

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 2024

(Expresadas en euros)

e) Periodificaciones:

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

Periodificaciones Activo (Euros)	30-jun-24	31-dic-23
Periodificación de Gastos Anticipados (Seguros)	3.234	22.636
Total Periodificaciones Activo (Euros)	3.234	22.636

Periodificaciones Pasivo (Euros)	30-jun-24	31-dic-23
Ingresos cobrados por anticipado	-	2.550
Anticipos recibidos de clientes	577.500	-
Total Periodificaciones Pasivo (Euros)	577.500	2.550

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 2024 es de 2.152.390 euros (31 de diciembre de 2023 es de 10.170.613 euros).

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

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-24	31-dic-23
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de emisión	13.311.000	13.311.000
TOTAL	91.663.654	91.663.654

El capital a cierre de ambos periodos asciende a 78.352.654 acciones de valor nominal 1 euro, se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

A cierre del primer semestre de 2024, la Sociedad dominante cuenta con 532 accionistas (608 accionistas, a cierre del ejercicio 2023). Del total de accionistas en ambos periodos, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y cuatro con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad dominante representa menos del 49% del capital total.

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 2024
(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-24	31-dic-23
Ibervalles S.L.	25,76%	24,84%
Onchena S.L.	6,51%	6,51%
Almagro Capital Gestión S.L. (*)	5,65%	5,63%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	5,55%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,31%	5,31%
TOTAL	48,78%	47,84%

(*) 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%.

Acciones propias

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2023	584.405	744.174	1,27
Adquisiciones	600.575	749.635	1,25
Ventas	-338.650	-427.129	1,26
Saldo a 31 de diciembre de 2023	846.330	1.066.680	1,26
Adquisiciones	1.098.529	1.376.873	1,25
Ventas	-90.239	-117.035	1,30
Saldo a 30 de junio de 2024	1.854.620	2.326.518	1,25

A 30 de junio de 2024 la Sociedad dominante tiene 1.854.620 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,25€/acc., siendo su coste de adquisición de 2.326.518 euros (846.330 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,26€/acc., siendo su coste de adquisición de 1.066.680 euros a 31 de diciembre de 2023).

b) Reservas y resultado del ejercicio/periodo

Euros	30-jun-24	31-dic-23
Otras Reservas	-1.457.338	-1.457.338
Resultado del ejercicio	4.403.952	-3.304.956
Resultados de ejercicios anteriores	29.495.439	35.345.282
TOTAL	32.442.052	30.582.988

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 2024

(Expresadas en euros)

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 282.765 euros de reserva legal, correspondientes al 10% del resultado del ejercicio 2023.

c) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre de 30 de junio de 2024 asciende a 121.779.188 (1,59€/acción), según se detalla a continuación:

NAV/Acción	30-jun-24	31-dic-23
Patrimonio Neto	121.779.188	121.179.962
Ajustes	-	-
NAV	121.779.188	121.179.962
Nº Acciones en circulación	76.498.034	77.506.324
NAV/Acción	1,59	1,56

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.

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.

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 2024

(Expresadas en euros)

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-24	30-jun-23
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	4.403.952	477.737
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	76.498.034	77.983.679
Resultado básico por acción	0,06	0,01

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 2024 y el 30 de junio de 2024.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la distribución de los débitos y partidas a pagar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-24	31-dic-23
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:	45.918.387	41.072.651
- Proveedores de inmovilizado	5.769.127	5.255.930
- Deuda con entidades de crédito	39.689.787	35.397.242
- Otros pasivos financieros	459.473	419.479
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:	6.329.924	4.593.803
- Proveedores de inmovilizado	746.967	1.338.121
- Deuda con entidades de crédito	4.432.675	3.032.081
- Proveedores	10.782	130.324
- Acreedores varios	466.132	-
- Proveedores empresas vinculadas	18.172	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	77.696	90.727
- Periodificaciones	577.500	2.550
Total débitos y partidas a pagar	52.248.311	45.666.454

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 2024**

(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 2024 y 31 de diciembre de 2023 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:

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 2024

(Expresadas en euros)

Entidad	ID	Inicio	Años	30-jun-24	31-Dec-23
Bankinter	EI0006	julio-18	15	178.235	187.248
Santander	EI0008	marzo-19	7	19.500	25.072
Sabadell	EI0014	feb.-19	7	-	92.511
Santander	EI0015	marzo-19	7	59.375	76.339
Bankinter	EI0026	marzo-19	15	375.036	392.460
Sabadell	EI0028	septiembre-19	7	168.102	204.694
Sabadell	EI0030	dic.-19	7	-	97.168
Santander	EI0071	enero-21	7	524.225	595.288
Santander	EI0072	ene.-21	7	-	357.173
Santander	EI0079	febrero-21	7	128.685	145.720
Bankinter	EI0081	marzo-21	10	145.863	156.092
Sabadell	EI0085	marzo-21	10	410.679	439.584
Bankinter	EI0088	mayo-21	10	778.241	831.434
Sabadell	EI0094	agosto-21	7	96.171	107.679
Sabadell	EI0093	agosto-21	7	111.942	125.338
Bankinter	EI0095	octubre-21	10	157.415	167.531
Bankinter	EI0097-98	ago.-21	10	-	399.695
Bankinter	EI0123	noviembre-21	10	295.197	313.942
Bankinter	EI0132	enero-22	10	251.650	267.259
Andbank	EI0126	enero-22	8	328.230	356.306
Andbank	EI0035	enero-22	8	334.625	363.247
Abanca	EI0149	febrero-22	8	173.703	190.978
Andbank	EI0152	marzo-22	8	382.466	414.193
Bankinter	EI0145	marzo-22	10	816.032	864.159
Bankinter	EI0147	marzo-22	10	1.165.391	1.234.123
Bankinter	EI0134	marzo-22	10	882.331	934.369
Bankinter	EI0190	marzo-22	10	1.112.094	1.177.682
Pueyo	EI0185	abril-22	10	259.325	274.702
Andbank	EI0189	abril-22	8	592.718	641.151
	EI0039				
	EI0040				
	EI0050				
	EI0104				
	EI0106				
Sabadell	EI0107	mayo-22	8	488.244	527.045
	EI0109				
	EI0111				
	EI0112				
	EI0113				
	EI0114				



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 2024

(Expresadas en euros)

Pueyo	EI0184	junio-22	12	159.021	166.014
Pueyo	EI0202	junio-22	12	117.411	122.575
Pueyo	EI0201	junio-22	12	189.290	197.615
Bankinter	EI0150	junio-22	10	1.832.625	1.933.673
Abanca	EI0239	septiembre-22	7	379.060	411.686
BBVA	EI0198	noviembre-22	10	150.603	153.947
BBVA	EI0193	noviembre-22	10	173.593	177.447
BBVA	EI0235	noviembre-22	10	420.273	429.604
BBVA	EI0236	noviembre-22	10	186.788	190.935
Bankinter	EI0245	noviembre-22	10	749.412	784.489
Bankinter	EI0205	noviembre-22	10	609.373	637.895
Bankinter	EI0254	noviembre-22	10	1.085.212	1.136.006
Bankinter	EI0222	noviembre-22	10	630.648	660.165
Bankinter	EI0246	diciembre-22	10	475.172	497.475
Bankinter	EI0083	diciembre-22	10	513.572	537.678
Santander	EI0247	diciembre-22	7	338.335	319.311
BBVA	EI0029	febrero-23	10	1.134.749	1.160.566
Bankinter	EI0200	marzo-23	10	802.360	838.653
Bankinter	EI0216	marzo-23	10	266.212	278.254
Bankinter	EI0256	marzo-23	10	708.323	740.363
Bankinter	EI0257	marzo-23	10	465.536	486.594
BBVA	EI0238	mayo-23	10	653.603	667.223
Bankinter	EI0033	junio-23	10	290.488	303.013
Pueyo	EI0258	noviembre-23	15	364.853	373.568
Bankinter	EI0260	diciembre-23	10	1.893.545	1.969.783
Bankinter	EI0262	junio-24	10	349.337	-
Totales				25.174.867	27.134.710

Del total de préstamos del Grupo, 52 préstamos) 35 préstamos se remuneran a un tipo de interés fijo, cuyo valor se encuentra comprendido en un rango de un 1,0% y un 2,90 % anual, dependiendo del préstamo. La cantidad de 17 préstamos se remuneran a un tipo de interés variable (Euribor 6M - 12M).

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca ha formalizado en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 Euros. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,0% y a 30 de junio tenía un saldo dispuesto de 19.442.768 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.



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 2024

(Expresadas en euros)

d) Acreedores varios:

El epígrafe de “Acreedores varios” incluye a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

13. INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos por arrendamiento

La cifra de negocio del Grupo se ha generado íntegramente en España (72% de los inmuebles en Madrid, 21% en Barcelona y 7% resto de España).

	30/06/2024	30/06/2023
Importe neto de la cifra de negocios	1.571.857	1.506.151
Ingresos por arrendamiento	1.571.857	1.506.151

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

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos de explotación		
Reparaciones y conservación	183.408	269.132
Servicios profesionales independientes	1.136.017	1.228.332
Primas de seguros	52.329	29.120
Servicios bancarios y similares	7.437	26.315
Otros servicios	9.743	6.709
Suscripciones	-	-
Otros tributos	169.360	295.586
Ajuste negativo IVA	367.180	525.722
Publicidad, propaganda y RRPP	17.288	33.836
Suministros	27.406	23.187
Otros gastos de explotación	1.970.167	2.437.940
Gastos excepcionales	68.831	19.420
Total Gastos de Explotación	2.038.998	2.457.360

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 2024

(Expresadas en euros)

Dentro el epígrafe “Servicios de profesionales independientes, se incluyen 735.155 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 2024 (733.283 euros a cierre del primer semestre de 2023) (Ver Nota 17).

d) Personal

La gestión del Grupo es llevada a cabo por Almagro Capital Gestión, S.L. con la excepción del área de relación con inversores, contratado todo directamente por la Sociedad dominante:

	30/06/2024	30/06/2023
Sueldos y salarios	30.000	45.894
Seguridad Social a cargo de la empresa	9.100	8.341
Otros gastos sociales	-	-
Gastos de personal	39.100	54.235

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

	Número de personas empleadas al 30 de junio de 2024		
	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	-

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 (908.100 euros a 30 de junio 2024 y 571.456 euros a 30 de junio en 2023).



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 2024

(Expresadas en euros)

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 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.

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 2024.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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	30/06/2024	31/12/2023
Deudores	81.985	23.026
Otros créditos con las Administraciones Públicas	81.985	23.026
Acreedores	77.696	90.727
Otras deudas con las Administraciones Públicas	77.696	90.727

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.

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 2024

(Expresadas en euros)

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.
- Ibervalles Socimi, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Onchena S.L. - Consejero.
- Mutuallidat General de la Abogacía, Mutuallidat de Previsi3n Social a Prima Fija - Consejero.
- D. Jos3 María Martin Gavín - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Francisco L3pez Posadas - Consejero
- D. Juan Romaní Sancho - Secretario no Consejero.

a) Retribuciones al Consejo de Administraci3n y a la Alta Direcci3n

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprob3 en el ejercicio 2021 remunerar la posici3n de Presidente del Consejo de Administraci3n, as3 como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del primer semestre de 2024, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 122.179 euros (105.630 euros al 30 de junio de 2023).

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 Administraci3n lo componen seis representantes de los accionistas con mayor participaci3n directa e indirecta, dos consejeros independientes y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gest3n, 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 2024, no existe personal considerado como Alta Direcci3n de acuerdo a la siguiente definici3n:

- 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.

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 2024

(Expresadas en euros)

- 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 2024 y 2023 se corresponden con el devengo de dichas comisiones de gestión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Comisión con Almagro Capital Gestión	30/06/2024	30/06/2023
Total	735.155	733.283
Comisión de Gestión - Fijo	735.155	733.283
Comisión de Gestión - Bonus	-	-

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

IRG10 Servicios Corporativos presta servicios de consultoría en la implantación del ERP así como servicios de contabilidad.

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio del 2024 y 2023 se corresponden con el devengo de dichas prestaciones de servicios:

IRG10 Servicios Corporativos , S.L.	30/06/2024	30/06/2023
Total	83.224	103.738
Consultoría Implantación ERP	-	30.000
Prestación de Servicios Contables	83.224	73.738

b) Proveedores Empresas Vinculadas

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

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 2024

(Expresadas en euros)

Proveedores empresas vinculadas	30/06/2024	31/12/2023
Almagro Capital Gestión, S.L.	-	-
Senior Tech, 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:

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

No es de aplicación.

- b) 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.

- 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 2023 por importe de 210.511 euros, con cargo al resultado del ejercicio 2022 y 2.544.888 euros en junio 2024 con cargo al resultado de 2023.

- 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: 12 de junio de 2023 y 21 de junio de 2024, 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 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver Anexo I.

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 2024

(Expresadas en euros)

- 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, E10035, E10051, E10065, E10086, E10087, E10096, E10118 adquiridos en nuda propiedad.

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

No es de aplicación.

A 30 de junio de 2024, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

19. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de julio de 2024, se aprobó en Junta General Extraordinaria de accionistas, con un voto favorable del 99,45% del capital presente en la junta (79,26% del capital total), poner fin al periodo de inversión de la Sociedad e iniciar, a través del Consejo de Administración un proceso ordenado de desinversión con los siguientes objetivos principales:

- a) Venta ordenada de la totalidad de los activos de la Sociedad durante los próximos años, según vayan madurando y 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;
- b) Optimización de los costes de la Sociedad relacionados con la estrategia de liquidación ordenada de los activos, con el fin de optimizar el beneficio para la Sociedad; y
- c) Maximizar el retorno y los flujos de caja a los accionistas.

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 2024

(Expresadas en euros)

ANEXO I:
Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2024:

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2024 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10003	ARAPILES	Madrid	07/12/2017	150
E10006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
E10007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
E10008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
E10009	LAVAPIES	Madrid	14/09/2018	66
E10011	CHUECA	Madrid	20/11/2018	100
E10015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
E10025	CHUECA	Madrid	22/03/2019	40
E10026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
E10028	ALMAGRO	Madrid	31/05/2019	198
E10029	ALMAGRO	Madrid	27/06/2019	306
E10033	VALLEHERMOSO	Madrid	25/09/2019	133
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
E10039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51
E10041	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	37
E10042	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	56
E10043	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	77
E10044	EMBAJADORES	Madrid	27/12/2019	94
E10045	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	164
E10046	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	206
E10047	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	231
E10048	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	24
E10049	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	26
E10050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51
E10051	SALAMANCA	Madrid	17/01/2020	66
E10052	RECOLETOS	Madrid	24/01/2020	114
E10055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
E10056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
E10057	RIOS ROSAS	Madrid	27/12/2019	166
E10058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
E10059	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	157
E10060	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	127
E10061	MARROQUINA	Madrid	10/03/2020	94
E10062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
E10065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72



E10070	SOL	Madrid	21/12/2020	68
E10071	JERÓNIMOS	Madrid	08/01/2021	238
E10073	PALACIO	Madrid	12/02/2021	25
E10074	PALACIO	Madrid	12/02/2021	206
E10075	PALACIO	Madrid	12/02/2021	181
E10076	PALACIO	Madrid	12/02/2021	192
E10077	PALACIO	Madrid	12/02/2021	196
E10078	PALACIO	Madrid	12/02/2021	255
E10079	BERNABÉU	Madrid	22/02/2021	100
E10080	VENTAS	Madrid	03/03/2021	87
E10081	LISTA	Madrid	05/03/2021	84
E10083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
E10085	FUENTE DEL BERRO	Madrid	18/03/2021	325
E10086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
E10087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
E10088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
E10089	ALMAGRO	Madrid	21/09/2021	60
E10091	JERÓNIMOS	Madrid	10/09/2021	164
E10092	HUERTAS	Madrid	21/09/2021	142
E10093	CIUDAD JARDÍN	Madrid	06/05/2021	90
E10094	VALLEHERMOSO	Madrid	06/05/2021	89
E10095	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
E10108	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10109	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	90
E10111	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	89
E10112	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10113	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10114	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	90
E10115	TRAFALGAR	Madrid	25/06/2021	40
E10116	TRAFALGAR	Madrid	25/06/2021	40
E10117	IBIZA	Madrid	16/07/2021	118
E10118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	126
E10119	VALDECABAÑAS	Boadilla del Monte	23/07/2021	512
E10120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	86
E10121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	170
E10122	SALAMANCA	Madrid	13/09/2021	50
E10123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	274
E10125	C NACIONES - CORRA.	Madrid	08/10/2021	54
E10126	ARAVACA	Madrid	07/10/2021	239
E10127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
E10128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65

E10130	ARAPILES	Madrid	22/10/2021	131
E10131	ARAVACA	Madrid	22/10/2021	72
E10132	EL VISO	Madrid	08/11/2021	393
E10134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
E10135	FUENTELARREINA	Madrid	25/11/2021	210
E10136	BARRIO DEL PILAR	Valencia	26/11/2021	111
E10137	DT. EL PIA 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
E10146	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	334
E10147	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	332
E10149	GUINDALERA	Madrid	01/12/2021	170
E10150	ALMAGRO	Madrid	09/12/2021	626
E10151	RIO REAL	Marbella	09/12/2021	97
E10152	GOYA	Madrid	16/12/2021	280
E10155	GUINDALERA	Madrid	23/12/2021	87
E10156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
E10157	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	93
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
E10168	SAGRERA	Barcelona	30/12/2021	66
E10169	VILA DE GRACIA	Barcelona	30/12/2021	52
E10172	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
E10173	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
E10175	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	92
E10176	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	77
E10177	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
E10178	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
E10179	CHUECA	Madrid	30/12/2021	94
E10180	PACÍFICO	Madrid	30/12/2021	64
E10181	LA ARENA	Madrid	30/12/2021	69
E10182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
E10183	LAS LOMAS	Boadilla del Monte	19/01/2022	695
E10184	MEDIA LEGUA	Madrid	26/01/2022	136
E10185	GAZTAMBIDE	Madrid	01/02/2022	283
E10186	ESTRELLA	Madrid	02/02/2022	142
E10187	ELPUTXETIELFARRÓ	Barcelona	04/02/2022	118
E10188	EIXAMPLE	Barcelona	04/02/2022	105
E10189	ARAVACA	Pozuelo	03/02/2022	654
E10190	CASTELLANA	Madrid	09/02/2022	446



E10191	RECOLETOS	Madrid	02/03/2022	91
E10192	PRINCESA	Madrid	04/03/2022	55
E10193	CASTILLA	Madrid	08/03/2022	124
E10194	GAZTAMBIDE	Madrid	29/03/2022	336
E10195	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	60
E10196	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	64
E10197	EL POBLE	Barcelona	06/04/2022	97
E10198	PEÑAGRANDE	Alcobendas	08/04/2022	110
E10199	VENTAS	Madrid	07/04/2022	121
E10200	CASTILLA	Madrid	18/04/2022	283
E10201	CHOPERA	Madrid	22/04/2022	130
E10202	EL VISO	Madrid	26/04/2022	78
E10203	LISTA	Madrid	11/05/2022	83
E10204	PACÍFICO	Madrid	12/05/2022	52
E10205	CUATRO CAMINOS	Madrid	17/05/2022	281
E10206	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
E10207	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
E10208	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
E10209	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	98
E10210	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	85
E10211	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
E10212	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	83
E10213	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	85
E10214	EIXAMPLE	Barcelona	18/05/2022	92
E10215	CASCO VIEJO	Bilbao	17/05/2022	127
E10216	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	92
E10217	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	158
E10218	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	159
E10220	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	70
E10222	SANT GERVAZI GALVANI	Barcelona	07/06/2022	349
E10223	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	74
E10224	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	84
E10225	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	92
E10226	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	92
E10227	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	76
E10228	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	92
E10229	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	87
E10230	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	105
E10231	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	65
E10232	ENSANCHE	Barcelona	08/06/2022	144
E10233	ENSANCHE	Barcelona	08/06/2022	147
E10234	FUENTE DEL BERRO	Madrid	15/06/2022	148
E10235	EIXAMPLE	Barcelona	29/06/2022	263
E10236	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	27/06/2022	144
E10237	LES CORTS	Barcelona	27/06/2022	75
E10238	SARRIA	Barcelona	27/06/2022	178
E10239	PEÑAGRANDE	Madrid	30/06/2022	494
E10240	GOYA	Madrid	30/06/2022	120
E10241	PALOS DE MOGUER	Madrid	06/07/2022	70
E10243	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
E20032	Chamartín	Madrid	27/10/2023	79



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
E20041	Retiro	Madrid	29/12/2023	251
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



El Consejo de Administración de la Sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. en fecha 2 de octubre de 2024, 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 2024, 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

IBERVALLES, 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 2024

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 2024
(Expresado en euros)**

ACTIVO	PGC	PGC
	30-Jun.-24	31-Dic.-23
Activo No Corriente	104.690.799	105.362.205
Inmovilizado Intangible	53.194	59.858
Aplicaciones Informáticas	79.957	79.957
Aplicaciones Informáticas (Amortización Acumulada)	(26.763)	(20.099)
Inmovilizado Material	69.001	58.443
Mobiliario	78.260	63.764
Inmovilizado Material (Amortización Acumulada)	(9.259)	(5.321)
Inversiones inmobiliarias	77.823.772	78.499.047
Terrenos	57.421.356	58.618.626
Construcciones (Coste)	21.400.917	20.685.907
Construcciones (Amortización Acumulada)	(998.500)	(834.943)
Total construcciones	20.402.416	19.850.965
Construcciones en curso	-	29.456
Inversiones en empr. del grupo y asoci. a largo plazo	26.547.710	26.547.710
Instrumentos de patrimonio	26.547.710	26.547.710
Inversiones financieras a largo plazo	197.122	197.146
Fianzas constituidas a largo plazo	197.122	197.146
Imposiciones a largo plazo	-	-
Activo Corriente	9.034.929	14.390.980
Existencias	107.126	99.954
Anticipo a proveedores	107.126	99.954
Deudores	688.706	261.162
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	608.480	238.978
Otros créditos con las Administraciones Públicas	80.226	22.183
Inversiones en empr. del grupo y asoci. a corto plazo	5.489.156	3.007.503
Créditos a empresas del Grupo	5.489.156	3.007.503
Inversiones financieras a corto plazo	682.838	982.912
Otros activos financieros	-	-
Imposiciones a corto plazo	682.838	982.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.067.103	10.039.449
Tesorería	2.067.103	10.039.449
TOTAL ACTIVO	113.725.728	119.753.184

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)**

	PGC	PGC
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-Jun.-24	31-Dic.-23
Patrimonio Neto	83.344.567	87.169.292
Capital social	78.352.654	78.352.654
Prima de Emisión	13.311.000	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(5.972.570)	(6.255.335)
Acciones o Participaciones Propias	(2.326.518)	(1.066.680)
Resultado del ejercicio	(19.999)	2.827.653
Pasivo No Corriente	24.292.873	28.009.526
Deudas a Largo Plazo	24.292.873	28.009.526
Deuda con entidades de crédito	20.532.858	23.925.672
Proveedores de inmovilizado	3.432.425	3.727.090
Fianzas recibidas	327.590	356.765
Periodificaciones	-	-
Periodificaciones a largo plazo	-	-
Pasivo Corriente	6.088.287	4.574.366
Deudas a Corto Plazo	5.886.937	4.415.760
Deuda con entidades de crédito	4.432.675	3.032.081
Deuda con empresas del grupo	-	-
Proveedores de inmovilizado	501.938	993.854
Periodificaciones	952.324	389.824
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	201.350	158.606
Proveedores	28.954	115.828
Acreedores varios	145.602	-
Proveedores empresas vinculadas	-	-
Otras deudas con las administraciones públicas	26.794	42.778
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	113.725.728	119.753.184

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 2024
(Expresado en euros)**

	PGC 30-Jun.-24	PGC 30-Jun.-23
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Importe neto de la cifra de negocios	1.006.524	1.122.175
Ingresos por arrendamiento	1.006.524	1.122.175
Otros Ingresos de la explotación	-	-
Gastos de personal	(39.100)	(54.235)
Sueldos y salarios	(30.000)	(45.894)
Cargas sociales	(9.100)	(8.341)
Otros gastos de la explotación	(1.762.124)	(2.243.870)
Servicios exteriores	(1.332.999)	(1.954.409)
Tributos	(429.125)	(289.461)
Otros resultados	(66.927)	(19.153)
Resultados excepcionales	(66.927)	(19.153)
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	-	-
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.	1.346.803	4.396.491
Resultados por enajenaciones	1.346.803	4.396.491
Amortización del inmovilizado	(215.028)	(220.698)
Resultado de explotación	270.148	2.980.711
Resultado Financiero	(290.148)	(374.848)
Ingresos financieros	178.545	0
Gastos financieros	(468.693)	(374.848)
Resultado antes de impuestos	(19.999)	2.605.863
Impuesto sobre el beneficio		
Resultado del ejercicio	(19.999)	2.605.863

Anexo I



CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

En Madrid, a 2 de octubre de 2024, D. Juan Romaní Sancho, en mi condición de Secretario no Consejero de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

CERTIFICO

- I. Que tal y como consta en acta de la Sociedad, a las 16.00 horas del día 2 de octubre de 2023, asistiendo la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), se celebró reunión de dicho órgano, la cual fue debidamente convocada en tiempo y forma por el secretario no consejero, siguiendo instrucciones del Sr. Presidente del Consejo de Administración.
- II. Que actuó como presidente de la reunión el Sr. Presidente D. Juan Bautista Jordano Pérez, y como secretario de la reunión el Secretario no Consejero del Consejo de Administración, Juan Romaní Sancho.
- III. Que dado que la totalidad de los consejeros se encontraban presentes, representados o debidamente conectados por sistemas que permiten el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real, de conformidad con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, el Presidente declaró la reunión del Consejo de Administración válidamente constituida.
- IV. Que la información soporte de la reunión se remitió por correo electrónico con anterioridad a la celebración de la reunión.
- V. Que al cumplirse los requisitos legales y estatutarios, el presidente declaró válidamente constituido el Consejo de Administración y abierta la sesión.
- VI. Que tras la deliberación de los asuntos contenidos en el Orden del Día, se adoptaron por unanimidad de los consejeros presentes o representados, entre otros, los siguientes acuerdos que a continuación se señalan de forma extractada del Acta de la Sesión de la cual este es su certificado literal (y sin que los omitidos por irrelevantes a estos efectos afecten a la validez de los transcritos):

“ACUERDOS

“PRIMERO.- Formulación de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2024, tanto individuales como consolidados.

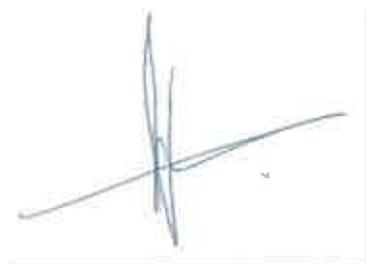
Formular los estados financieros intermedios de la Sociedad cerrados a 30 de junio de 2024, tanto individuales como consolidados, copia de los cuales queda incorporada como Anexo I.”

Asimismo **CERTIFICO:**

- I. Que en el Acta original del Consejo consta la firma del Presidente y Secretario de la reunión, acta que fue aprobada por unanimidad de los consejeros al finalizar la reunión.
- II. Que dado que la mayoría de los consejeros estaban conectados por medios telemáticos a la reunión, los estados financieros a 30 de junio de 2024, individuales y consolidados de la Sociedad, adjuntos como Anexo I y firmados por el Secretario, que fueron formuladas por unanimidad de los consejeros, no pudieron ser firmadas, sin que la falta de firma de las cuentas por los consejeros se deba, por tanto, a una disconformidad con las mismas.

Y para que conste a los efectos legales oportunos expido la presente certificación, en mi calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A., con el VºBº del Presidente del Consejo de Administración, en el lugar y fecha anteriormente indicados.

V.º B.º Presidente



D. Juan Bautista Jordano Pérez

Secretario no consejero



D. Juan Romaní Sancho