



Madrid, 18 de marzo de 2025

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad hace públicos los siguientes documentos financieros:

- **Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**
 - Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
 - Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado, ambos correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- **Inversa Prime SOCIMI, S.A.**
 - Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
 - Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión, ambos correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
 - Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, adaptado a los últimos cambios en la Sociedad.

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 auditoría,
Cuentas anuales consolidadas e
Informe de Gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2024



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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 la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
--	--

Tal y como se indica en la nota 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las inversiones inmobiliarias constituyen un 93% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.e.1), aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 9.003.056 euros. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 150.977.556 euros a 31 de diciembre de 2024.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), cuya metodología ha sido descrita en la nota 7.d) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las fechas estimadas de venta de las inversiones inmobiliarias y el valor de salida de las mismas, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con la dirección y el experto valorador, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos utilizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.



Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Fernando Pindado Rubio (23102)

18 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07275

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

Cuentas anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024 e Informe
de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024****(Expresado en euros)****Nota****Balance consolidado****Cuenta de resultados consolidada****Estado del resultado global consolidado****Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado****Estado de flujos de efectivo consolidado****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

1. Actividad e información general
2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados
3. Distribución de resultados y gestión de capital
4. Cálculo del valor razonable
5. Resultado por acción
6. Inmovilizado intangible y 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. Patrimonio Neto
12. Débitos y partidas a pagar
13. Período medio de pago a proveedores.
14. Administraciones públicas y situación fiscal
15. Información financiera por segmentos
16. Ingresos y gastos
17. Consejo de administración y otras retribuciones
18. Otra información
19. Operaciones con partes vinculadas
20. Políticas de gestión del riesgo
21. Honorarios de auditores de cuentas
22. Medio ambiente
23. Contingencias y compromisos
24. Hechos posteriores


1

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Activo No Corriente		151.367.318	155.365.354
Inmovilizado Intangible		46.529	59.858
Aplicaciones Informáticas	6	46.529	59.858
Inmovilizado Material		104.640	68.652
Mobiliario	6	104.640	68.652
Inversiones inmobiliarias		150.977.556	155.032.918
Inversiones inmobiliarias	7	150.963.100	154.991.863
Anticipos e inmovilizado en curso	7	14.456	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		5.721.062	11.481.062
Anticipos a proveedores		172.378	99.954
Anticipos a proveedores	8,9	172.378	77.318
Periodificaciones	8,9	-	22.636
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		572.624	227.583
Deudores	8,9	353.364	204.558
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9,14	219.240	23.025
Inversiones financieras a corto plazo		682.838	982.912
Imposiciones a corto plazo	8,9	682.838	982.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.293.222	10.170.613
Tesorería	10	4.293.222	10.170.613
TOTAL ACTIVO		157.088.380	166.846.416

Las Notas I a 24 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Patrimonio Neto		111.726.377	121.179.961
Capital social	11	73.651.495	78.352.654
Prima de emisión	11	7.277.846	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11	28.038.100	33.887.944
Acciones Propias	11	(2.983.944)	(1.066.681)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	11	5.742.880	(3.304.956)
Pasivo No Corriente		19.394.263	41.072.651
Deudas a Largo Plazo		39.394.263	41.072.651
Deuda con entidades de crédito	8,12	34.401.444	35.397.242
Proveedores de inmovilizado	8,12	4.557.614	5.255.930
Otros pasivos financieros	8,12	435.205	419.479
Pasivo Corriente		5.967.740	4.372.804
Deudas a Corto Plazo		5.727.235	4.372.753
Deudas con entidades de crédito	8,12	3.747.921	3.032.081
Proveedores de inmovilizado	8,12	1.196.077	1.338.121
Periodificaciones	8,12	783.237	2.551
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar		240.505	221.051
Proveedores	8,12	31.888	130.324
Acreedores varios	8,12	3.272	-
Proveedores empresas vinculadas	8	45	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12,14	205.300	90.727
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		157.088.380	166.846.416

Las Notas I a 24 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en euros)**

	Nota	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios		3.371.510	3.080.870
Ingresos por arrendamiento	16	3.371.510	3.080.870
Variación en el valor razonable de las invers. inn		9.003.056	(324.376)
Gastos de personal		(104.051)	(84.305)
Sueldos y salarios	16	(86.761)	(69.094)
Cargas sociales	16	(17.290)	(17.211)
Otros ingresos de explotación		-	-
Otros ingresos de explotación	16	-	-
Otros gastos de explotación		(4.344.150)	(4.726.271)
Servicios exteriores	16	(3.048.666)	(3.292.308)
Tributos	16	(1.295.484)	(1.433.963)
Otros resultados		(107.694)	(49.984)
Resultados excepcionales	16	(107.694)	(49.984)
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.		-	-
Resultados por enajenaciones		-	-
Amortización del inmovilizado		(22.188)	(16.563)
Amortización del inmovilizado intangible	6	(22.188)	(16.563)
Resultado de explotación		7.796.483	(2.122.629)
Resultado Financiero		(1.881.886)	(1.103.651)
Ingresos financieros		19.752	3.467
Gastos financieros	16	(1.903.638)	(1.107.118)
Resultado antes de impuestos		5.912.597	(3.226.280)
Impuesto sobre el beneficio	14	(169.717)	(78.676)
Resultado consolidado del periodo		5.742.880	(3.304.956)

Las Notas I a 24 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Resultado Consolidado del ejercicio	11	5.742.880	(3.304.956)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		0	0
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto conso		0	0
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		0	0
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		0	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		5.742.880	(3.304.956)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante		5.742.880	(3.304.956)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		0	0

Las Notas I a 24 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
B) ESTADO TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

	Capital (Notas I y II)	Prima de Emisión (Nota II)	Aces. y part. en Pº propias (Nota II)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Rdo. del ejercicio	TOTAL
SALDO I DE ENERO DE 2023	78.253.884	18.811.388	(784.174)	28.138.898	10.759.360	121.817.856
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(3.304.956)	(3.304.956)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(3.304.956)	(3.304.956)
Distribución del resultado	-	-	-	10.759.360	(10.759.360)	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(210.511)	-	(210.511)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(322.507)	-	-	(322.507)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(322.507)	10.548.849	(10.759.360)	(533.018)
SALDO II DE DICIEMBRE DE 2023	78.253.884	18.811.388	(1.106.681)	38.687.747	(1.284.956)	121.678.982
SALDO I DE ENERO DE 2024	78.253.884	18.811.388	(1.106.681)	38.687.747	(1.284.956)	121.678.982
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	5.742.880	5.742.880
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	5.742.880	5.742.880
Distribución del resultado	-	-	-	(3.304.956)	3.304.956	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(2.544.888)	-	(2.544.888)
Otras variaciones en el patrimonio neto	(4.701.159)	(6.033.154)	(1.917.263)	-	-	(12.651.576)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(4.701.159)	(6.033.154)	(1.917.263)	(5.849.844)	3.304.956	(15.196.464)
SALDO II DE DICIEMBRE DE 2024	73.552.725	12.778.234	(3.023.944)	32.837.903	8.741.880	111.027.898

Las Notas I a 24 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en euros)**

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-24	01-ene-23
		31-dic-24	31-dic-23
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(3.714.612)	(3.798.632)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		5.912.597	(3.226.279)
2. Ajustes del resultado		(7.096.982)	1.444.589
a) Amortización del inmovilizado (+)		22.188	16.563
b) Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias (+/-)	7	(9.003.056)	324.376
c) Ingresos financieros (-)		(19.752)	(3.468)
d) Gastos financieros (+)	16	1.903.638	1.107.118
3. Cambios en el capital corriente		(646.341)	(913.292)
a) Anticipos a proveedores (+/-)		(72.423)	(16.751)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(345.041)	71.728
c) Otros pasivos corrientes		638.643	(169.956)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(150.263)	(1.199.285)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		(717.257)	400.972
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	16	(1.883.886)	(1.103.650)
a) Pagos de intereses (-)		(1.903.638)	(1.107.118)
b) Cobros de intereses (+)		19.752	3.468
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		13.313.644	1.396.288
6. Pagos por inversiones (-)		(13.067.238)	(16.692.838)
a) Inmovilizado Intangible	6	-	(30.000)
b) Inmovilizado Material	6	(56.109)	(37.140)
c) Inversiones Inmobiliarias	7	(13.311.202)	(16.291.698)
d) Otros activos financieros	8	300.074	(334.000)
7. Cobros por desinversiones (+)		26.380.882	18.089.126
e) Inmovilizado Material	6	11.261	-
f) Inversiones inmobiliarias	7	26.369.621	18.089.126
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(15.476.423)	5.553.772
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(15.196.465)	(533.018)
a) Aumentos o disminuciones del capital social y reservas (+)/(-)	11	(10.734.313)	-
b) Pago por distribución de dividendos	11	(2.544.888)	(210.511)
c) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	11	(1.917.264)	(322.506)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(279.958)	6.086.790
a) Emisión		(279.958)	6.086.790
I. Deudas con entidades de crédito (+)	12	(279.958)	6.086.790
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C)		(5.877.391)	3.151.429
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.170.613	7.019.184
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	4.293.222	10.170.613

Las Notas I a 24 y el Anexo I descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

I. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

I.1. Presentación del grupo.

Inversa Prime SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Inversa Prime) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Inversa) constituyen un grupo de empresas cuyo objeto es la realización de actividades inmobiliarias, de acuerdo con el CNAE 6820. Con carácter particular, el Grupo está centrado en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio.

La Sociedad dominante se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo Recoletos nº16, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas de la Sociedad dominante adopto el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital en la Sociedad dominante mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas de la Sociedad dominante una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M- 648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8".

El día 16 de enero de 2019 la Sociedad dominante comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") en la actualidad BME Growth, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Adicionalmente, el 1 de agosto de 2019, se cerró en la Sociedad dominante una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 euros, siendo el capital resultante de 24.352.654 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la calle Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de un euro por título. La sociedad

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

dependiente tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M- 648129.

Con fecha 27 de julio de 2021, ABS solicitó su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

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

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que, junto con la Sociedad dominante, forman el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% particip. Directo	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Almagro Barrio de Salamanca S.L.	Paseo Recoletos 16, Madrid	*	100%	n.a.	Integración Global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento

La sociedad dependiente tiene el mismo ejercicio económico que la Sociedad dominante.

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

El día 6 de abril de 2022 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a Inversa Prime SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 7 de abril de 2022, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.022 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de abril de 2022. Tomo 42.602, Folio 3, en la hoja M-648129, inscripción 28ª.

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

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

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

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

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

- 1) reducción de capital por un total de 4.701.159,24€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06€ del valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.
- 2) reducción de capital por un total de 9.402.318,48 € con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción en 0,12€ de valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El pago de la devolución de 4.701.159,24.-€ se realizó el 2 de diciembre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 22 de octubre de 2024. Y la segunda de 9.402.318,48.-€ aún no había sido pagada al cierre de estos estados financieros, dado que no había transcurrido al cierre del ejercicio el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 2 de diciembre de 2024 para la oposición de acreedores.

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

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

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 Socimi

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del período impositivo correspondientes al:

(i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

4. Obligación de Distribución del resultado.

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado I del artículo de la Ley 11 /2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales Consolidadas la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo.

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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% de la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11 /2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11 /2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2024, y a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante consideran que ésta y su sociedad dependiente cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) se presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF- UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF I. Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron las primeras que Inversa Prime SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes presentan bajo NIIF y han sido formuladas de acuerdo con NIIF I, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Asimismo, las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).

La Ley 1/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en las notas explicativas. La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, según lo requerido por La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 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 las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2023 fueron formuladas el 20 de marzo de 2024 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 23 de mayo de 2024. Las cifras contenidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 17 de marzo de 2025 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

b) Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares, pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo.
- 3) proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

c) Normas, modificaciones e interpretaciones

i) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2024:

NIC 16 (Modificación) - " Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior."

NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones"

NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad"

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

iii) 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 estas cuentas anuales consolidadas, 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 IO (Modificación) y NIC 28 (Modificación) - "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."

NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros"

NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses"

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros"

Mejoras Anuales de la Norma NIIF® de Contabilidad. Volumen 11: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF";
- NIIF 7 " Instrumentos financieros: Información a revelar";
- NIIF 9 "Instrumentos financieros";
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza"

Sí cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

d) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

e) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

f) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual. Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción,
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

g) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cinco categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

h) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican para la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 12 para obtener más información.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

j) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota I, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Almagro 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 accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Almagro en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

k) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

l) 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.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

El grupo ha centrado su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados principalmente en la misma área geográfica (Madrid), habiendo considerado que gestiona un único segmento.

m) Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

n) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores del grupo consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

o) Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

p) Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones por recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

q) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

r) Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)**

revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota de Inversiones inmobiliarias (ver Nota 6).

s) **Resultado 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 dilutivos.

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

t) **Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

u) **Principios de consolidación**

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes;

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inversa Prime SOCIMI, SA y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2024. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas por cobrar y por pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos.

La participación de los minoritarios en:

El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera intermedio consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada.

6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar la sociedad del Grupo. De acuerdo con este criterio:

Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2024 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

v) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2024.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1.2, las sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Inversa Prime está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 11). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad dominante no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.

Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período. Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota Inversiones inmobiliarias (Nota 7).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

31/12/2024		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de Valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	31/12/2024	150.963.100	-	-	150.963.100
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

31/12/2023		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de Valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	31/12/2023	154.991.863	-	-	154.991.863
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período 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.

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	5.742.880	(3.304.956)
Nº medio de acciones en circulación	75.925.822	77.506.324
Pasivos valorados a valor razonable	0,08	(0,04)

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE Y MATERIAL

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. También se contemplan aquí inversiones en software asociado a opinión de clientes e inversiones en imagen de marca y web.

El inmovilizado material reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de inversiones en mobiliario puestos a disposición en los inmuebles arrendados a terceros.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Inmovilizado Intangible	Aplicaciones Informáticas (Euros)	Inmovilizado Material	Mobiliario (Euros)
Saldo a 01/01/23	41.520	Saldo a 01/01/23	36.413
Movimientos del ejercicio 2023	18.738	Movimientos del ejercicio 2023	33.239
Altas	30.000	Altas	37.140
Bajas	-	Bajas	-
Dotación Amortización	(11.662)	Dotación Amortización	(4.901)
Bajas Dotación Amortización	-	Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 31/12/23	59.858	Saldo a 31/12/23	68.652
Saldo a 01/01/24	59.858	Saldo a 01/01/24	68.652
Movimientos del ejercicio 2024	(13.329)	Movimientos del ejercicio 2024	15.988
Altas	-	Altas	56.109
Bajas	-	Bajas	(14.356)
Dotación Amortización	(13.329)	Dotación Amortización	(8.859)
Bajas Dotación Amortización	-	Bajas Dotación Amortización	3.094
Saldo a 31/12/24	46.529	Saldo a 31/12/24	104.640

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La totalidad del importe de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se compone inmuebles de naturaleza urbana, destinados a la obtención de rentas. Ninguno de ellos está ocupado por el Grupo.

Los datos de dichos inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2024 se presentan en Anexo I.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y 31 de diciembre de 2024 y entre el 1 de enero de 2023 y 31 de diciembre de 2023, se muestra en la siguiente tabla:

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	13.311.202	-	13.311.202
Bajas	(26.343.021)	(26.599)	(26.369.620)
Trasposos	-	-	-
Cambios en el valor razonable	9.003.056	-	9.003.056
Total	(4.028.763)	(26.599)	(4.055.362)
Valor Razonable 31/12/2024	150.963.100	14.456	150.977.556

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2024, las altas se refieren a la compraventa de 48 inmuebles de carácter residencial.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha procedido a la baja de Balance de 34 activos inmobiliarios, por venta:

INMUEBLES VENDIDOS EN 2024			
E10014	E10069	E10093	E10130
E10025	E10071	E10097	E10135
E10028	E10072	E10098	E10149
E10029	E10079	E10108	E10150
E10030	E10080	E10109	E10155
E10048	E10081	E10114	E20032
E10049	E10084	E10115	E20041
E10051	E10085	E10125	
E10066	E10092	E10126	

Durante el ejercicio 2024 hubo los siguientes retractos:

RETRACTOS EN 2024
E10073
E10074
E10075
E10076
E10077
E10078

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

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	31-dic.-24	31-dic.-23
Ingresos por arrendamiento	3.371.510	3.080.870
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.765.854)	(1.752.537)
TOTAL	1.605.656	1.328.334

b) Pólizas de seguro

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

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 16).

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 31/12/2024	A 31/12/2023
En un año	3.201.537	2.938.836
Entre uno y dos años	2.541.815	2.635.311
Entre dos y tres años	2.283.226	2.370.324
Entre tres y cuatro años	1.901.338	2.231.546
Entre cuatro y cinco años	1.619.811	1.917.684
Más de cinco años	3.755.641	4.599.751
TOTAL	15.303.368	16.693.452

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

d) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre 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. Adicionalmente, 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

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

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	113.808.590	150.963.100	120.994.167	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:

- Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles netas de los gastos de explotación a cargo del grupo y, en su caso, del coste de reforma necesaria para su venta.
- El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado, que, en el caso de inmuebles con inquilino con derecho vitalicio de prórroga, se corresponde con el obtenido de las tablas estadísticas de esperanza de vida publicadas por el Instituto Nacional de Estadística "Esperanza de vida por edad y sexo", utilizando como referencia la edad del inquilino a la fecha de valoración.

Valor presente del Valor de salida:

- El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

○ 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 proyecta el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración al fin del periodo de proyección utilizando un crecimiento estimado del precio actual de la vivienda del 2,2%

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

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2024, se han utilizado tasas comprendidas entre el 4% y el 7,25% (entre un 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:

Euros	Valor Razonable	-5% valor salida	+5% valor salida
Valor razonable a 31.12.22	157.113.667	149.257.984	164.969.350
Valor razonable a 31.12.23	154.991.863	147.242.269	162.741.456
Valor razonable a 31.12.24	150.963.100	143.414.945	158.511.255

Euros	Valor Razonable	Retraso de un año en venta inmuebles	Adelanto de un año en venta inmuebles
Valor razonable a 31.12.22	157.113.667	153.009.798	160.860.420
Valor razonable a 31.12.23	154.991.863	149.903.391	160.737.485
Valor razonable a 31.12.24	150.963.100	146.564.149	157.441.012

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	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
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Deudores	-	-	353.384	204.558	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	172.378	77.318	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	682.838	982.912	-	-
Periodificaciones	-	-	-	22.636	-	-
Total activos financieros corto plazo	-	-	1.208.601	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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores de inmovilizado	-	-	4.557.614	5.255.930	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	34.401.444	35.397.242	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	435.205	419.479	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo	-	-	39.394.262	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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.196.077	1.338.121	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	35.205	130.324	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.747.921	3.032.081	-	-
Periodificaciones	-	-	783.237	2.550	-	-
Total pasivos financieros corto plazo	-	-	5.762.440	4.503.076	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre 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:

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

31/12/2024	2013	2014	2017	2018	2019	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	35.205						35.205
Deudas con entidades de crédito	3.747.921	5.222.432	5.278.141	5.174.128	14.552.403	4.174.340	38.149.365
Proveedores de inmovilizado	1.196.077	1.143.565	995.489	827.603	665.392	925.563	5.753.691
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	435.205	435.205
Periodificaciones	783.237						783.237
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	5.762.440	6.365.997	6.273.630	6.001.731	15.217.795	5.535.108	45.156.702

31/12/2023	2014	2015	2016	2017	2018	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
Deudores comerciales	204.558	-	-	-	-	-	204.558
Anticipos a proveedores	77.318	-	-	-	-	-	77.318
Inposiciones	982.912	-	-	-	-	-	982.912
Fianzas constituidas	-	-	-	-	-	203.926	203.926
Periodificaciones	22.636	-	-	-	-	-	22.636
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.287.424	-	-	-	-	203.926	1.491.349

31/12/2023	2014	2015	2016	2017	2018	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	3.032.081	3.662.369	3.699.877	3.603.948	7.284.923	17.146.125	38.429.323
Proveedores de inmovilizado	1.338.121	1.348.944	978.682	821.543	698.160	1.408.601	6.594.051
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	419.479	419.479
Periodificaciones	2.550	-	-	-	-	-	2.550
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.503.076	5.011.313	4.678.559	4.425.491	7.983.083	18.974.205	45.575.727

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Euros	31-dic-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:	1.427.840	1.287.813
- Deudores	353.384	204.558
- Anticipos a proveedores	172.378	77.318
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	219.240	23.025
- Imposiciones a corto plazo	682.838	982.912
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.666.433	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 31 de diciembre de 2024 los saldos pendientes de cobro con antigüedad superior a 30 días ascendían a 166.273 euros

b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 31 de diciembre 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 y Largo 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.

Al 31 de diciembre de 2024 había 682.838 euros en imposiciones a largo plazo, las cuales vencen en 2025.

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	31-dic-24	31-dic-23
Total	238.593	203.926

e) Periodificaciones:

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

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

Periodificaciones Pasivo (Euros)	31-dic-24	31-dic-23
Ingresos cobrados por anticipado	-	2.550
Anticipos recibidos de clientes	783.237	-
Total Periodificaciones Pasivo (Euros)	783.237	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 estas a 31 de diciembre de 2024 es de 4.293.222 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. PATRIMONIO NETO

a) Capital y prima de emisión

El capital social de la Sociedad dominante se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M- 648129.

El 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio JO, Sección 8, Hoja M- 648129.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 euros y siendo el capital resultante 38.352.654 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección I 6, Hoja M-648129.

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad dominante son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutuality General de la Abogacía, Mutuality de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A. a 24 de marzo de 2021.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.585, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M- 648129.

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

El 24 de julio de 2024 la sociedad celebró junta general extraordinaria de accionistas donde estuvo representado el 79,26% del capital social, donde se decidió poner fin al periodo de inversión e iniciar un proceso de venta ordenada de la totalidad de los activos de la Sociedad según vayan madurando, maximizando el valor de venta y de generación de beneficio para la Sociedad, proceso que debería estar completado en un periodo aproximado de tres años.

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

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

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

- 1) reducción de capital por un total de 4.701.159,24€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06€ del valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.
- 2) reducción de capital por un total de 9.402.318,48 € con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción en 0,12€ de valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El pago de la devolución de 4.701.159,24.-€ se realizó el 2 de diciembre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 22 de octubre de 2024. Y la segunda de 9.402.318,48.-€ aun no había sido pagada al cierre de estos estados financieros, dado que no había transcurrido al cierre del ejercicio el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 2 de diciembre de 2024 para la oposición de acreedores.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 493 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y cuatro con un porcentaje entre 5% y el 10%.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Euros	31-dic-24	31-dic-23
Capital social	73.651.495	78.352.654
Prima de emisión	7.277.846	13.311.000
TOTAL	80.929.341	91.663.654

El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa un 48,74% del capital total

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-24	31-dic-23
Ibervalles S.L.	25,85%	24,84%
Onchena S.L.	6,51%	6,51%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	5,55%
Almagro Capital Gestión S.L. (1)	5,52%	5,63%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,31%	5,31%
TOTAL	48,74%	47,84%

Almagro Capital Gestión, S.L. ostenta una participación de 406.452 acciones que representan un 0,52% y la entidad AC Residencial, S.A. (cuyos activos están bajo gestión de Almagro Capital Gestión, S.L.) ostenta una participación de 3.917.730 acciones que representan un 5,00%.

b) Acciones Propias:

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2023	584.405	744.174	1,27
Adquisiciones	600.575	749.636	1,25
Ventas	-338.650	-427.129	1,26
Saldo a 31 de diciembre de 2023	846.330	1.066.681	1,26
Adquisiciones	1.681.517	2.190.134	1,30
Ventas	-101.015	-272.871	2,70
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.426.832	2.983.944	1,23

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante tiene 2.426.832 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,23€/acc., siendo su coste de adquisición de 2.983.945 euros (846.330 acciones a un precio medio de 1,26€/acc., siendo su coste de adquisición de 1.066.680 a 31 de diciembre de 2023).

c) Reservas y resultado del ejercicio:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Euros	31-dic-24	31-dic-23
Otras Reservas	-1.457.338	-1.457.338
Resultado del ejercicio	5.742.880	-3.304.956
Resultados de ejercicios anteriores	29.495.438	35.345.282
TOTAL	33.780.980	30.582.988

Otras reservas

Dentro de este epígrafe, el Grupo incluye 1.457.338€ derivados de los gastos de la ampliación de capital de julio de 2021 en la Sociedad Dominante.

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.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Euros	31-dic-24	31-dic-23
Base de Reparto		
Pérdidas y Ganancias	2.960.171	2.827.653
Aplicación:		
Reserva Legal	296.017	282.765
Resultados negativos ejercicios anteriores	-	-
Dividendos	2.664.154	2.544.888
Total aplicación de resultados	2.960.171	2.827.653

d) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre del ejercicio asciende a 111.726.377 (1,47€/acción), según se detalla a continuación:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

NAV/Acción	31-dic-24	31-dic-23
Patrimonio Neto	111.726.377	121.179.962
Ajustes	-	-
NAV	111.726.377	121.179.962
Nº Acciones en circulación	75.925.822	77.506.324
NAV/Acción	1,47	1,56

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

Euros	31-dic-24	31-dic-23
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:	39.394.262	41.072.651
- Proveedores de inmovilizado	4.557.614	5.255.930
- Deuda con entidades de crédito	34.401.444	35.397.242
- Otros pasivos financieros	435.205	419.479
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:	5.967.740	4.593.803
- Proveedores de inmovilizado	1.196.077	1.338.121
- Deuda con entidades de crédito	3.747.921	3.032.081
- Proveedores	31.888	130.324
- Acreedores varios	3.271	-
- Proveedores empresas vinculadas	45	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	205.300	90.727
- Periodificaciones	783.237	2.550
Total débitos y partidas a pagar	45.362.002	45.666.454

El epígrafe "Otros pasivos financieros" 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 31 de diciembre 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
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Entidad	ID	Inicio	Años	31-dic-24	31-dic-23
Bankinter	E10006	jul.-18	15	169.142	187.248
Santander	E10008	mar.-19	7	13.929	25.072
Santander	E10015	mar.-19	7	42.411	76.339
Bankinter	E10026	mar.-19	15	357.445	392.460
Sabadell	E10033	jun.-23	7	277.707	303.013
Andbank	E10035	ene.-22	8	305.787	363.247
	E10039				
	E10050				
	E10104				
Sabadell	E10106	may.-22	8	362.919	527.045
	E10107				
	E10111				
	E10112				
	E10113				
Bankinter	E10081	mar.-21	10	1.547	156.092
Bankinter	E10083	dic.-22	10	489.876	537.678
Bankinter	E10088	may.-21	10	724.648	831.434
Sabadell	E10094	ago.-21	7	84.604	107.679
Bankinter	E10095	oct.-21	10	147.223	167.531
BBVA	E10096	nov.-24	10	1.586.535	-
Bankinter	E10123	sep.-19	10	276.311	313.942
Bankinter	E10132	ene.-22	10	235.924	267.259
Bankinter	E10134	mar.-22	10	829.732	934.369
Bankinter	E10145	mar.-22	10	767.384	864.159
Bankinter	E10147	mar.-22	10	1.095.917	1.234.123
Andbank	E10152	mar.-22	8	350.502	414.193
Pueyo	E10184	jun.-22	12	151.942	166.014
Pueyo	E10185	abr.-22	10	243.816	274.702
Andbank	E10189	abr.-22	8	543.920	641.151
Bankinter	E10190	mar.-22	10	1.045.797	1.177.682
BBVA	E10193	nov.-22	10	169.340	177.447
BBVA	E10198	nov.-22	10	146.913	153.947
Bankinter	E10200	mar.-23	10	765.310	838.653
Pueyo	E10201	jun.-22	12	180.864	197.615
Pueyo	E10202	jun.-22	12	112.185	122.575
Bankinter	E10205	nov.-22	10	580.073	637.895
Bankinter	E10216	mar.-23	10	253.920	278.254
Bankinter	E10222	nov.-22	10	600.325	660.165
BBVA	E10235	nov.-22	10	410.729	429.604
BBVA	E10236	nov.-22	10	182.546	190.935
BBVA	E10238	may.-23	10	639.463	667.223
Abanca	E10239	sep.-22	7	345.958	411.686
Bankinter	E10245	nov.-22	10	713.379	784.489
Bankinter	E10246	dic.-22	10	453.247	497.475
Santander	E10247	dic.-22	7	273.379	319.311
Bankinter	E10254	nov.-22	10	1.033.033	1.136.006
Bankinter	E10256	mar.-23	10	675.616	740.363
Bankinter	E10257	mar.-23	10	444.040	486.594
Pueyo	E10258	nov.-23	10	355.467	373.568
Abanca	E10259	jul.-24	10	472.700	-
Bankinter	E10260	dic.-23	10	1.815.315	1.969.783
Bankinter	E10261	jul.-24	10	504.670	-
Bankinter	E10262	jun.-24	10	335.683	-
Bankinter	E10263	sep.-24	10	915.737	-
Total IPS				22.484.912	21.036.017

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Entidad	ID	Inicio	Años	31-dic-24	31-dic-23
Caixa	E20070	sep.-24	18	100.536	-
Caixa	E20071	sep.-24	18	97.487	-
Caixa	E20072	sep.-24	18	47.368	-
Caixa	E20073	sep.-24	18	68.421	-
Caixa	E20074	sep.-24	18	126.316	-
Caixa	E20075	sep.-24	18	64.211	-
Caixa	E20076	sep.-24	18	86.458	-
Caixa	E20077	sep.-24	18	102.632	-
Caixa	E20078	sep.-24	18	162.105	-
Caixa	E20079	sep.-24	18	118.677	-
Caixa	E20080	sep.-24	18	131.579	-
Caixa	E20081	sep.-24	18	67.368	-
Caixa	E20082	sep.-24	18	137.895	-
Caixa	E20083	sep.-24	18	56.842	-
Caixa	E20084	sep.-24	18	132.105	-
Total ABS				1.500.000	-

De los 62 préstamos hipotecarios que contaba el grupo a 31 de diciembre de 2024, 22 son fijos, con tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 40 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con un margen que oscila entre el 1.15% y el 1.85%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 34,9% de la deuda bancaria, ya que el 65,1% es representado por préstamos a tipo variable vinculados al Euribor 6M/12M. (En 2023 existían 55 préstamos, 35 eran a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 20 a tipo variable vinculado al EURIBOR).

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca formalizó en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros, con vencimiento 31 de octubre 2029. Esta línea de crédito se ha reducido a 25.000.000 euros con fecha 25 de septiembre de 2024. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,0% y al 31 de diciembre de 2024 tenía un saldo dispuesto de 14.596.462 euros a diciembre 2024 (11.787.989 euros a diciembre 2023).

Adicionalmente al 31 de diciembre 2024 tenemos unos gastos activados de operaciones formalizadas de financiación por importe de 432.009 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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

d) Acreedores varios:

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

13. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Período medio de pago	2024	2023
Período medio de pago a proveedores	40	56
Ratio de operaciones pagadas	46	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	4
Importe (euros)	2024	2023
Total pagos realizados	6.878.770	8.065.912
Total pagos pendientes	1.205.033	1.007.748

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	657	295
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	40%	20%
Volumen (euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.797.346	6.427.093
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	59%	68%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo en días que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad dominante según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	31/12/2024	31/12/2023
Deudores	219.240	23.025
Otros créditos con las Administraciones Públicas	219.240	23.025
Acreedores	205.300	90.727
Otras deudas con las Administraciones Públicas	205.300	90.727

"Deudores otros créditos con las Administraciones Públicas" corresponde, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

"Acreedores otras deudas con las Administraciones Públicas" incluye, fundamentalmente, el Impuesto de Sociedades, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria.

b) Procedimientos pendientes de comprobación y actuaciones de inspecciones.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad dominante tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 3 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad dominante tiene abiertos procedimientos de inspección de comprobaciones por aplicación de la reducción del 95% de AJD en los siguientes activos (Inm: E10124, E10085, E10185, E10061, E10063, E10054, E10035, E10036, E10065 y E10029). En relación con los mismos, los Administradores consideran que los pasivos que pudieran resultar de esta revisión no supondrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. A cierre del ejercicio 2021, ABS había solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Los ajustes fiscales se corresponden, casi en su totalidad, a los ajustes de consolidación y de conversión de los estados financieros a las NIIF.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Impuesto de Sociedades	31/12/2024	31/12/2023
Resultado contable antes de impuestos	5.912.597	(3.226.279)
Ajustes NIIF y consolidación	(2.950.549)	5.914.477
Resultado contable	2.962.048	2.688.198
Diferencias permanentes	-	-
(-) Base Socimi	2.283.181	2.373.493
Base Imponible (resultado fiscal)	678.868	314.705

Impuesto de Sociedades	31/12/2024	31/12/2023
Base imponible régimen general	678.868	314.705
IS del ejercicio	(169.717)	(78.677)

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

e) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No hay reservas generadas en ejercicios anteriores al de aplicación del régimen fiscal en la Sociedad dominante y en la Sociedad dependiente

f) 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todas las reservas generadas en la Sociedad dominante y en la Sociedad Dependiente están sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

Durante el ejercicio 2024 se han distribuido dividendos con cargo a resultados de 2023 por importe de 2.544.888€ y en 2023 se han distribuido dividendos con cargo a beneficios de 2022 por valor de 210.511€

h) 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Durante el ejercicio 2024 se han distribuido dividendos por 6.033.153€ con cargo a prima de emisión.

i) Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras g) y h) anteriores.

El 21 de junio de 2024 se realizó la distribución de dividendos del ejercicio 2024 con cargo a resultado de 2023. El 14 de junio de 2023 se acordó la distribución de dividendos del ejercicio 2023 con cargo a beneficios de 2022. El 22 de octubre de 2024 se hizo la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

j) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

La fecha de adquisición de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se desglosa en el anexo I de las Cuentas Anuales Consolidadas.

k) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de esta Ley.

A 31 de diciembre de 2021, ABS solicitó su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

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

Los activos identificados en la Nota 7 computan a tales efectos, con la excepción de los inmuebles que están adquiridos en régimen de nuda propiedad, que son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2024 EI0003, EI0035, EI0065, EI0086, EI0087, EI0096 y EI0118

A 31 de diciembre de 2023 EI0003, EI0035, EI0051, EI0065, EI0086, EI0087, EI0096 y EI0118

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

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2024, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

15. 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 ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase de incipiente, centrandose su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados en territorio nacional (Madrid principalmente - 68% -, con inversiones inmobiliarias también en Barcelona - 23% -, - 9% - distribuido en Valencia, Málaga, Sevilla, Vizcaya, Guipúzcoa y Asturias). No obstante, la Dirección del Grupo considera que las expectativas de crecimiento en los próximos años ampliarán la tipología de inmuebles y áreas geográficas, motivo por el cual el Grupo se encuentra ejecutando un proyecto de mejora de sus sistemas de información que le permitirá monitorizar operativa y financieramente los negocios de forma segmentada.



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos por arrendamiento

La cifra de negocio del Grupo se ha generado íntegramente en España (Madrid principalmente - 58% -, con inversiones inmobiliarias también en Barcelona - 33% -, - 9% - distribuido en Valencia, Málaga, Sevilla, Vizcaya, Guipúzcoa y Asturias).

	31/12/2024	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	3.371.510	3.080.870
Ingresos por arrendamiento	3.371.510	3.080.870

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 gastos de explotación

Gastos de Explotación	31/12/2024	31/12/2023
Reparaciones y conservación	378.467	480.157
Servicios profesionales independientes	2.447.164	2.561.686
Primas de seguros	93.642	66.840
Servicios bancarios y similares	18.776	46.062
Otros servicios	16.120	17.989
Suscripciones	-	-
Otros tributos	657.787	574.338
Ajuste negativo IVA	637.697	859.625
Publicidad, propaganda y RRPP	52.654	89.908
Sanciones no deducibles	-	-
Otros gastos	-	-
Suministros	41.043	29.666
Total gastos de explotación	4.344.150	4.726.271
Gastos excepcionales		
Gastos excepcionales	107.694	49.984
Total gastos excepcionales	107.694	49.984
TOTAL	4.451.844	4.776.255

Dentro el epígrafe "Servicios de profesionales independientes", se incluyen 1.468.507 euros en concepto de comisiones de gestión fija con Almagro Capital Gestión, S.L. (1.478.844 euros en 2023). (Nota 19).

c) Personal

Hasta el ejercicio 2021, la gestión del Grupo era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, el Grupo ha contratado en la sociedad dominante personal interno.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

Gastos de personal	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	86.761	69.094
Seguridad Social a cargo de la empresa	17.290	17.211
Otros gastos sociales	-	-
TOTAL	104.051	86.305

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

	Número de personas empleadas al 31 de diciembre 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	-

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros incluyen los intereses devengados de las financiaciones para la adquisición de viviendas tanto de la Sociedad dominante como de Almagro Barrio de Salamanca (1.903.638 euros en 2024 y 1.107.118 euros en 2023).

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

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

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

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de Presidente del Consejo de Administración, así como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del ejercicio de 2024, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 265.000 euros (253.259 euros al 31 de diciembre 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 Administración lo componen seis representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta, dos consejeros independientes y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.).

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

A 31 de diciembre de 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo con la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad dominante: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad dominante o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad dominante, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2017, de la información disponible por la Sociedad dominante y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad dominante.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

18. OTRA INFORMACIÓN

Pasivos contingentes

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.

19. 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 de este.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre del 2024 y 2023 se corresponden con las facturas recibidas en cada período, los importes corresponden al total incluyendo el IVA, de acuerdo con el siguiente detalle:

Comisión con Almagro Capital Gestión	31/12/2024	31/12/2023
Total	1.776.893	2.477.808
Comisión de Gestión - Fijo (no incluye IVA)	1.468.507	1.478.844
IVA Comisión de Gestión - Fijo	308.386	310.557
Comisión de Gestión - Bonus (no incluye IVA)	-	568.932
IVA Comisión de Gestión - Bonus	-	119.476

El bonus del ejercicio 2023 fue facturado en 2023 pero fue devengado en el ejercicio 2022.

- IRG10 Servicios Corporativos S.L.

IRG10 Servicios Corporativos presta servicios de contabilidad.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre del 2024 y 2023 se corresponden con las facturas recibidas por dichas prestaciones de servicios. Los importes indicados incluyen el IVA:

IRG10 Servicios Corporativos, S.L.	31/12/2024	31/12/2023
Total	205.597	214.972
Prestación de Servicios Contables (no incluye IVA)	169.915	177.663
IVA Prestación de Servicios Contables	35.682	37.309

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

b) Proveedores Empresas Vinculadas

Los importes pendientes de pago, (incluyendo el IVA) a entidades vinculadas son como sigue:

Proveedores empresas vinculadas	31/12/2024	31/12/2023
IRG10 Servicios Corporativos S.L. (no incluye IVA)	13.718	-
IVA IRG10 Servicios Corporativos S.L.	2.881	-
Total	16.599	-

20. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO

20.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo 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 del Grupo 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 dominante 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.

- a) Riesgo de mercado
- b) 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.

- c) 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.

De los 62 préstamos hipotecarios que contaba el grupo a 31 de diciembre de 2024, 22 son fijos, con tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 40 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con un margen que oscila entre el 1.15% y el 1.85%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 34,9% de la deuda bancaria, ya que el 65,1% es representado por préstamos a tipo variable vinculados al Euribor 6M/12M. (En 2023 existían 55 préstamos, 35 eran a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 20 a tipo variable vinculado al EURIBOR).

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca formalizó en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros, con vencimiento 31 de octubre 2029. Esta línea de crédito se ha reducido a 25.000.000 euros con fecha 25 de septiembre de 2024. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,0% y al 31 de diciembre de 2024 tenía un saldo dispuesto de 14.596.462 euros (11.787.989 euros a diciembre 2023).

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

d) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2024 la sociedad dominante solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en tres de sus principales bancos por un importe total de 682.838 euros (982.912 euros a 31 de diciembre de 2023).

e) 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. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

Al cierre del ejercicio 2024 el fondo de maniobra presentaba un saldo negativo de -246.678€. Sin embargo, la gerencia no prevé que esto represente ningún riesgo para cumplir con las obligaciones de pago ni a corto ni a largo plazo, ya que se estima que las operaciones generen suficiente flujo de tesorería.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

f) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa de este.

20.2 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, SA y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: $(\text{Deuda financiera} / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto}))$ al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	31/12/2024	31/12/2023
Deuda Financiera	38.149.365	38.429.323
Patrimonio Neto	111.726.377	121.179.962
Apalancamiento	34%	32%

Al 31 de diciembre de 2024 el apalancamiento alcanza un 34% (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.

21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

	2024	2023
	PwC	PwC
Servicios de auditoria de cuentas	39.068	37.430
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor	11.374	11.000
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	50.442	48.430

22. MEDIO AMBIENTE

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 ni 31 de diciembre de 2023.

24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 21 de febrero de 2025 se realizó una reducción de capital por un total de 9.402.318,48€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,12€ del valor nominal de todas y cada una de las acciones emitidas y consecuente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. También se delegó en el Consejo de Administración para que pueda acordar la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en euros)

ANEXO I:

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2024:

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre 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
E10015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
E10026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
E10033	VALLEHERMOSO	Madrid	25/09/2019	133
E10035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289
E10037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
E10038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
E10039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51
E10042	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	56
E10047	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	231
E10050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51
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
E10062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
E10065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72
E10083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
E10086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
E10087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
E10088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
E10091	JERÓNIMOS	Madrid	10/09/2021	164
E10094	VALLEHERMOSO	Madrid	06/05/2021	89
E10095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140
E10096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
E10100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62
E10102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
E10103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
E10104	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10105	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92



E10106	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10107	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10111	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	89
E10112	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10113	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
E10116	TRAFALGAR	Madrid	25/06/2021	40
E10118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	126
E10120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	86
E10121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	170
E10123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	274
E10127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
E10128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
E10132	EL VISO	Madrid	08/11/2021	393
E10134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
E10136	BARRIO DEL PILAR	Valencia	26/11/2021	111
E10145	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	331
E10146	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	334
E10147	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	332
E10152	GOYA	Madrid	16/12/2021	280
E10156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
E10158	PUERTA DEL ANGEL	Madrid	30/12/2021	65
E10160	DELICIAS	Madrid	30/12/2021	67
E10167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92
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
E10181	LA ARENA	Madrid	30/12/2021	69
E10182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
E10184	MEDIA LEGUA	Madrid	26/01/2022	136
E10185	GAZTAMBIDE	Madrid	01/02/2022	283
E10187	ELPUTXETIELFARRÓ	Barcelona	04/02/2022	118
E10189	ARAVACA	Pozuelo	03/02/2022	654
E10190	CASTELLANA	Madrid	09/02/2022	446
E10192	PRINCESA	Madrid	04/03/2022	55
E10193	CASTILLA	Madrid	08/03/2022	124
E10195	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	60
E10196	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	64
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



EI0202	EL VISO	Madrid	26/04/2022	78
EI0205	CUATRO CAMINOS	Madrid	17/05/2022	281
EI0215	CASCO VIEJO	Bilbao	17/05/2022	127
EI0216	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	92
EI0218	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	159
EI0222	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	07/06/2022	349
EI0230	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	105
EI0235	EIXAMPLE	Barcelona	29/06/2022	263
EI0236	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	27/06/2022	144
EI0238	SARRIA	Barcelona	27/06/2022	178
EI0239	PEÑAGRANDE	Madrid	30/06/2022	494
EI0240	GOYA	Madrid	30/06/2022	120
EI0243	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	11/07/2022	498
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
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	PONENT	Mallorca	27/11/2023	256
EI0260	CHAMARTIN	Madrid	05/12/2023	199
EI0261	SALAMANCA	Madrid	07/03/2024	160
EI0262	SALAMANCA	Madrid	12/04/2024	170
EI0263	SANT GERVASI GALVANI	Madrid	13/05/2024	276

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0011	CHUECA	Madrid	20/11/2018	100
EI0036	CUATRO CAMINOS	Madrid	11/12/2019	269
EI0041	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	37
EI0043	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	77
EI0044	EMBAJADORES	Madrid	27/12/2019	94
EI0045	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	164
EI0046	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	206
EI0052	RECOLETOS	Madrid	24/01/2020	114
EI0061	MARROQUINA	Madrid	10/03/2020	94
EI0070	SOL	Madrid	21/12/2020	68
EI0089	ALMAGRO	Madrid	21/09/2021	60
EI0099	PACÍFICO	Madrid	16/06/2021	99
EI0117	IBIZA	Madrid	16/07/2021	118
EI0119	VALDECABAÑAS	Boadilla del Monte	23/07/2021	512
EI0122	SALAMANCA	Madrid	13/09/2021	50
EI0131	ARAVACA	Madrid	22/10/2021	72
EI0137	DT. EL PLA DEL REAL	Valencia	26/11/2021	212
EI0138	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0139	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	85
EI0140	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0141	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	84
EI0142	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	29/11/2021	91
EI0143	VALLCARCA I ELS PENI	Barcelona	29/11/2021	203
EI0144	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	29/11/2021	115
EI0151	RIO REAL	Marbella	09/12/2021	97
EI0157	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	93
EI0161	EMBAJADORES	Madrid	30/12/2021	122
EI0164	BARRI DEL CARMEL	Barcelona	30/12/2021	106
EI0165	Sant Martí de Provençals	Barcelona	30/12/2021	86
EI0168	SAGRERA	Barcelona	30/12/2021	66
EI0169	VILA DE GRACIA	Barcelona	30/12/2021	52
EI0180	PACÍFICO	Madrid	30/12/2021	64
EI0183	LAS LOMAS	Boadilla del Monte	19/01/2022	695
EI0186	ESTRELLA	Madrid	02/02/2022	142
EI0188	EIXAMPLE	Barcelona	04/02/2022	105
EI0191	RECOLETOS	Madrid	02/03/2022	91
EI0194	GAZTAMBIDE	Madrid	29/03/2022	336
EI0197	EL POBLE	Barcelona	06/04/2022	97
EI0203	LISTA	Madrid	11/05/2022	83



E10204	PACÍFICO	Madrid	12/05/2022	52
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
E10217	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	158
E10220	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	70
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
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
E10237	LES CORTS	Barcelona	27/06/2022	75
E10241	PALOS DE MOGUER	Madrid	06/07/2022	70
E10244	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	12/07/2022	106
E10250	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	26/09/2022	56
E10251	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	26/09/2022	73
E20003	EIXAMPLE	Barcelona	31/10/2022	182
E20004	SALAMANCA	Madrid	22/11/2022	80
E20005	CHAMARTIN	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	120
E20025	VILLAVICIOSA DE ODON	Madrid	28/09/2023	109
E20026	CHAMARTIN	Madrid	17/10/2023	153
E20027	LES CORTS	Barcelona	18/10/2023	133
E20028	L'EIXAMPLE	Barcelona	18/10/2023	197
E20029	L'EIXAMPLE	Barcelona	18/10/2023	70
E20030	L'EIXAMPLE	Barcelona	18/10/2023	129
E20031	FUENCARRAL	Madrid	25/10/2023	88
E20033	GETXO	Vizcaya	10/11/2023	135
E20034	NOVICIADO	Madrid	23/11/2023	132
E20035	CHAMBERI	Madrid	23/11/2023	121
E20036	PLAZA MAYOR	Madrid	01/12/2023	98
E20037	LAS LETRAS	Madrid	20/12/2023	49
E20038	LES CORTS	Barcelona	20/12/2023	149
E20039	MONCLOA	Madrid	22/12/2023	200
E20040	MONCLOA	Madrid	22/12/2023	131
E20042	RETIRO	Madrid	29/12/2023	90
E20043	CHAMARTIN	Madrid	17/01/2024	95
E20044	EIXAMPLE	Madrid	31/01/2024	140
E20045	SARRIA	Barcelona	31/01/2024	123
E20046	GRÀCIA	Barcelona	19/02/2024	94
E20047	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	99
E20048	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	96
E20049	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	99
E20050	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	73
E20051	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	69
E20052	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	56
E20053	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	84
E20054	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	89
E20055	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	93
E20056	GRÀCIA	Madrid	19/02/2024	99

E20057	GRÀCIA	Madrid	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	GROS	San Sebastian	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	CHAMARTIN	Madrid	06/06/2024	150

INVERSA PRIME - INMUEBLES VENDIDOS EN EL EJERCICIO 2024

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10014	Chamartín	Madrid	01/02/2019	104
E10025	Centro	Madrid	22/03/2019	40
E10028	Chamberí	Madrid	31/05/2019	198
E10029	Chamberí	Madrid	27/06/2019	306
E10030	Salamanca	Madrid	10/07/2019	160
E10051	Salamanca	Madrid	17/01/2020	66
E10066	Arganzuela	Madrid	30/11/2020	63
E10069	Usera	Madrid	21/12/2020	90
E10071	Retiro	Madrid	08/01/2021	238
E10072	Salamanca	Madrid	20/01/2021	179
E10079	Chamartín	Madrid	22/02/2021	100
E10080	Ciudad Lineal	Madrid	03/03/2021	87
E10081	Salamanca	Madrid	05/03/2021	84
E10084	Ciudad Lineal	Madrid	15/03/2021	84
E10085	Salamanca	Madrid	18/03/2021	325
E10092	Centro	Madrid	21/09/2021	140
E10093	Chamartín	Madrid	06/05/2021	98
E10097	Salamanca	Madrid	01/06/2021	114
E10098	Salamanca	Madrid	01/06/2021	101
E10108	Moratalaz	Madrid	26/06/2021	92
E10109	Moratalaz	Madrid	26/06/2021	90
E10114	Moratalaz	Madrid	29/06/2021	90
E10115	Chamberí	Madrid	29/06/2021	40
E10125	San Blas	Madrid	08/10/2021	54
E10126	Mocloa	Madrid	07/10/2021	239
E10135	Fuencarral	Madrid	25/11/2021	210
E10149	Salamanca	Madrid	01/12/2021	171
E10150	Chamberí	Madrid	09/12/2021	606

INVERSA PRIME - RETRACTOS EJECUTADOS EN EL EJERCICIO 2024

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
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

ALMAGRO BARRIO SALAMANCA - INMUEBLES VENDIDOS EN EL EJERCICIO 2024

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
E10048	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	24
E10049	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	26
E10130	ARAPILES	Madrid	22/10/2021	131
E10155	GUINDALERA	Madrid	23/12/2021	87
E20032	CHAMARTIN	Madrid	27/10/2023	80
E20041	RETIRO	Madrid	29/12/2023	105

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 del grupo se extienden en 60 hojas de papel común, incluida éstas, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 17 de marzo de 2025.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente y Consejero

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

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis Felipe De los Ríos Lorenzo
Vicesecretario y Consejero

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



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Las cuentas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Inversa) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Inversa) del ejercicio 2024 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2024 la Sociedad dominante se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 48 viviendas. Adicionalmente, el Grupo ha procedido a vender 34 activos inmobiliarios. Se han retractado 5 activos.

Concluyendo el año 2024 con 262 viviendas en cartera.

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca formalizó en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros. El 25 de septiembre de 2024 la Línea de Crédito se redujo a 25.000.000€. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,00%. A cierre del 2024 existe un importe de línea de crédito dispuesta de 14.596.502 euros.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2024 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 48 viviendas individuales.
- Venta de 34 viviendas.
- Formalización de 6 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 5.385.798 €. Estos préstamos han sido formalizados a tipo variable referenciados al Euribor 6M/ 12M con un diferencial que oscila entre el 1,30% y el 1,85%. Además, 29 activos han sido financiados con la línea de crédito de Almagro Barrio Salamanca por un importe total de 6.877.897 euros.
- A 31 de diciembre de 2024, la ratio de ocupación alcanzaba el 100% del total de las viviendas.
- La valoración del experto Independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 150.963.100€.
- El NAV por acción ha bajado debido a la reducción de capital y al pago de dividendo, que ha hecho bajar el NAV en 0,09 €/acción.

NAV/Acción	31-dic-24	31-dic-23
Patrimonio Neto	111.726.377	121.179.962
Ajustes	-	-
NAV	111.726.377	121.179.962
Nº Acciones en circulación	75.925.822	77.506.324
NAV/Acción	1,47	1,56

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3. Evolución de la acción y acciones propias

La Sociedad dominante comenzó a cotizar en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil, "MAB") el 16 de enero de 2019 a un valor de 1,07€ por acción, precio que el consejo de administración aprobó para el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,52€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,31€ por acción.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante tiene 2.426.832 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,23€/acc., siendo su coste de adquisición de 2.983.945 Euros (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)

4. Política de dividendos

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley 1/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado I del artículo de la Ley 1/ 2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante tiene ganancias acumuladas de 2.960.171€, de manera que se ha producido una dotación de 296.017 euros (10% obligatorio) a la reserva legal y la cantidad de 2.664.154 euros al reparto de dividendos.

5. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Período medio de pago	2024	2023
Período medio de pago a proveedores	40	56
Ratio de operaciones pagadas	46	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	4
Importe (euros)	2024	2023
Total pagos realizados	6.878.770	8.065.912
Total pagos pendientes	1.205.033	1.007.748

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	657	295
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	40%	20%

Volumen (euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.797.346	6.427.093
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	59%	68%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad dominante según la Ley 1/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

6. Equipo

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad dominante era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L.

Desde 2021, para llevar a cabo su actividad, la Sociedad dominante ha contratado personal interno.

Gastos de personal	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	86.761	69.095
Seguridad Social a cargo de la empresa	17.290	17.211
Otros gastos sociales	-	-
TOTAL	104.051	86.305

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Número de personas empleadas al 31 de diciembre 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	-

7. Gestión de Riesgos

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad dominante se centra en la Incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

(i) Riesgo de tipo de interés

De los 62 préstamos hipotecarios que contaba el grupo a 31 de diciembre de 2024, 22 son fijos, con tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 40 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con un margen que oscila entre el 1.15% y el 1.85%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 34,9% de la deuda bancaria, ya que el 65,1% es representado por préstamos a tipo variable vinculados al Euribor 6M/12M. (En 2023 existían 55 préstamos, 35 eran a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 20 a tipo variable vinculado al EURIBOR).

Por su parte Almagro Barrio de Salamanca formalizó en 2022 una línea de crédito por un importe de 50.000.000 euros, con vencimiento 31 de octubre 2029. Esta línea de crédito se ha reducido a 25.000.000 euros con fecha 25 de septiembre de 2024. La línea se encuentra referenciada al Euribor 6M más un diferencial del 2,0% y al 31 de diciembre de 2024 tenía un saldo dispuesto de 14.596.462 euros (11.787.989 euros a diciembre 2023).

(ii) Riesgo de liquidez

Al cierre del ejercicio 2024 el fondo de maniobra presentaba un saldo negativo de -246.678€. Sin embargo, la gerencia no prevé que esto represente ningún riesgo para cumplir con las obligaciones de pago ni a corto ni a largo plazo, ya que se estima que las operaciones generen suficiente flujo de tesorería.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la Sociedad dominante han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

(iv) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa de este.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad dominante no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2024.

9. Accionistas significativos

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2024 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%	31-dic.-24	31-dic.-23
Ibervalles S.L.	25,85%	24,84%
Onchena S.L.	6,51%	6,51%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	5,55%
Almagro Capital Gestión S.L. (1)	5,52%	5,63%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,31%	5,31%
TOTAL	48,74%	47,84%

Almagro Capital Gestión, S.L. ostenta una participación de 406.452 acciones que representan un 0,52% 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%.

10. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. se encuentra desglosada en la nota 19 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024.

11. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

12. Perspectivas para el ejercicio 2025

Las perspectivas para 2025 se orientan a continuar con el proceso iniciado en junio de 2024, donde las perspectivas de venta se presentan positivas, tanto por el buen comportamiento que parece tener el mercado inmobiliario, como por el alto número de activos de la cartera que cumplen en 2025 las condiciones necesarias para estar disponibles para la venta, ya sea por haber estado más de tres años en cartera, como por liberación del contrato de alquiler.

INVERSA PRIME SOCIMI SA INDIVIDUAL

ACTIVO	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Activo No Corriente		89.716.229	105.882.205
Inmovilizado Intangible		46.529	59.858
Aplicaciones Informáticas	5	46.529	59.858
Inmovilizado Material		76.042	58.443
Mobiliario	5	76.042	58.443
Inversiones inmobiliarias		62.848.826	78.499.047
Inversiones inmobiliarias	6	62.834.370	78.469.591
Anticipos e inmovilizado en curso	6	14.456	29.456
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		26.547.710	26.547.710
Instrumentos de patrimonio	7	26.547.710	26.547.710
Inversiones financieras a largo plazo		197.122	197.146
Fianzas constituidas a largo plazo	9, 12	197.122	197.146
Activo Corriente		12.051.436	14.390.980
Anticipos a proveedores		133.026	99.954
Anticipos a proveedores	12	110.390	77.318
Periodificaciones	12	22.636	22.636
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		499.908	261.162
Deudores	12	296.370	238.978
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14,16	203.538	22.183
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		7.972.794	3.007.503
Préstamos a empresas del grupo	12	7.972.794	3.007.503
Inversiones financieras a corto plazo		682.838	982.912
Imposiciones a corto plazo	10, 12	682.838	982.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.762.870	10.039.449
Tesorería	11	2.762.870	10.039.449
TOTAL ACTIVO		101.767.665	119.753.184

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Patrimonio Neto		74.932.998	87.109.292
Capital social	13	73.651.495	78.352.654
Prima de emisión	13	7.277.847	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	13	(5.972.570)	(6.255.335)
Acciones Propias	13	(2.983.945)	(1.066.680)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	13	2.960.171	2.827.653
Pasivo No Corriente		22.716.602	28.009.526
Deudas a Largo Plazo		22.716.602	28.009.526
Deuda con entidades de crédito	12	19.849.623	23.925.672
Proveedores de inmovilizado	12	2.562.537	3.727.090
Otros pasivos financieros	12	304.442	356.765
Pasivo Corriente		4.118.065	4.574.381
Deudas a Corto Plazo		3.987.773	4.415.760
Deudas con entidades de crédito	12	2.462.294	3.032.081
Proveedores de inmovilizado	12	787.996	993.854
Periodificaciones	12	737.483	389.824
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar		130.291	158.606
Proveedores	12	31.888	115.828
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14,16	98.403	42.778
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		101.767.665	119.753.184

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INVERSA PRIME SOCIMI SA INDIVIDUAL

	Nota	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios			
Ingresos por arrendamiento	17	2.082.099	2.493.299
Gastos de personal			
Sueldos y salarios	17	(86.761)	(69.095)
Cargas sociales	17	(17.290)	(17.211)
Otros ingresos de explotación			
Otros ingresos de explotación	17	-	-
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	17	(2.838.874)	(3.111.778)
Tributos	17	(1.057.341)	(1.258.429)
Otros resultados			
Ingresos excepcionales	17	26.696	6.353
Gastos excepcionales	17	(129.922)	(55.436)
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.			
Resultados por enajenaciones		6.056.414	5.906.354
Amortización del inmovilizado			
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(388.758)	(421.276)
Amortización del inmovilizado intangible y material	5	(20.234)	(15.400)
Resultado de explotación		3.626.029	3.457.382
Resultado Financiero			
Ingresos financieros	17	339.581	193.456
Gastos financieros	17	(940.971)	(791.070)
Resultado antes de impuestos		3.024.639	2.859.758
Impuesto sobre el beneficio	16	(64.468)	(32.115)
Resultado neto del ejercicio		2.960.171	2.827.653

Inversa Prime SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2024



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Tal y como se indica en la nota 6, el total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 62.848.826 euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 3.c) de la memoria de cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.c).

Asimismo, de acuerdo con la nota 3.d) de la memoria de las cuentas anuales adjunta, la Sociedad evalúa de manera anual si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. En 2024, la Sociedad no ha registrado pérdida por deterioro.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las fechas estimadas de venta de las inversiones inmobiliarias y el valor de salida de las mismas, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con la dirección y el experto valorador, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizadas por ellos en las mismas.
- Comprobación de la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos utilizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

18 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07274

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.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión del ejercicio 2024

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Activo No Corriente		89.716.229	105.362.201
Inmovilizado Intangible		46.529	59.858
Aplicaciones Informáticas	5	46.529	59.858
Inmovilizado Material		76.042	58.443
Mobiliario	5	76.042	58.443
Inversiones inmobiliarias		62.848.826	78.499.047
Inversiones inmobiliarias	6	62.834.370	78.469.591
Anticipos e inmovilizado en curso	6	14.456	29.456
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		26.547.710	26.547.710
Instrumentos de patrimonio	7	26.547.710	26.547.710
Inversiones financieras a largo plazo		197.122	197.146
Fianzas constituidas a largo plazo	9, 12	197.122	197.146
Activo Corriente		12.051.436	14.390.980
Anticipos a proveedores		133.026	99.954
Anticipos a proveedores	12	110.390	77.318
Periodificaciones		22.636	22.636
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar		499.908	261.162
Deudores	12	296.370	238.979
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	203.538	22.183
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		7.972.794	3.007.503
Préstamos a empresas del grupo	12	7.972.794	3.007.503
Inversiones financieras a corto plazo		682.838	982.912
Imposiciones a corto plazo	10, 12	682.838	982.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.762.870	10.039.449
Tesorería	11	2.762.870	10.039.449
TOTAL ACTIVO		101.767.665	119.753.184

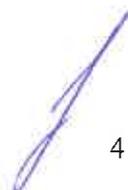
La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.



BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Patrimonio Neto		74.932.998	87.169.292
Capital social	13	73.651.495	78.352.654
Prima de emisión	13	7.277.847	13.311.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	13	(5.972.570)	(6.255.335)
Acciones Propias	13	(2.983.945)	(1.066.680)
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	13	2.960.171	2.827.653
Pasivo No Corriente		22.716.602	28.009.526
Deudas a Largo Plazo		22.716.602	28.009.526
Deuda con entidades de crédito	12	19.849.623	23.925.672
Proveedores de inmovilizado	12	2.562.537	3.727.090
Otros pasivos financieros	6, 12	304.442	356.764
Pasivo Corriente		4.118.065	4.574.366
Deudas a Corto Plazo		3.987.773	4.415.760
Deudas con entidades de crédito	12	2.462.294	3.032.081
Proveedores de inmovilizado	12	787.996	993.854
Anticipos recibidos de clientes	12	553.923	-
Periodificaciones	12	183.560	389.825
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar		130.292	158.606
Proveedores	12	31.888	115.828
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14,16	98.404	42.778
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		101.767.665	119.753.184

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

	Nota	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
Importe neto de la cifra de negocios		2.082.099	2.493.289
Ingresos por arrendamiento	17	2.082.099	2.493.299
Gastos de personal		(104.051)	(86.305)
Sueldos y salarios	17	(86.761)	(69.094)
Cargas sociales	17	(17.290)	(17.211)
Otros ingresos de explotación		-	-
Otros ingresos de explotación	17	-	-
Otros gastos de explotación		(3.896.215)	(4.370.207)
Servicios exteriores	17	(2.838.874)	(3.111.778)
Tributos	17	(1.057.341)	(1.258.429)
Otros resultados		(103.226)	(49.084)
Ingresos excepcionales	17	26.696	6.352
Gastos excepcionales	17	(129.922)	(55.436)
Detenido y no, por enajenaciones de inmov.		6.056.414	5.906.354
Resultados por enajenaciones		6.056.414	5.906.354
Amortización del inmovilizado		(408.992)	(436.075)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(388.758)	(421.275)
Amortización del inmovilizado intangible y material	5	(20.234)	(15.400)
Resultado de explotación		3.626.029	3.457.382
Resultado financiero		(601.390)	(597.614)
Ingresos financieros	17	339.581	193.456
Gastos financieros	17	(940.971)	(791.070)
Resultado antes de impuestos		3.024.639	2.859.768
Impuesto sobre el beneficio	16	(64.468)	(32.115)
Resultado neto del ejercicio		2.960.171	2.827.653

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

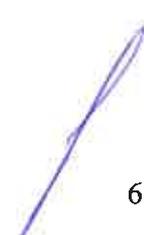


ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

	Nota	31-dic.-24	31-dic.-23
Resultado neto del ejercicio	17	2.960.171	2.827.653
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consoc		-	-
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.960.171	2.827.653

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

	Capital (Notas 1 y 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Accs. y part. en PE propias (Nota 13)	Ganancias acumuladas y Otras reservas	Res. del ejercicio	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	79.352.854	13.311.000	(744.174)	(8.278.725)	233.901	84.879.856
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.827.653	2.827.653
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	2.827.653	2.827.653
Distribución del resultado	-	-	-	233.901	(233.901)	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(210.511)	-	(210.511)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(322.506)	-	-	(322.506)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(322.506)	23.390	(233.901)	(533.017)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2023	79.352.854	13.311.000	(1.066.680)	(8.255.335)	2.827.653	87.189.292
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	79.352.854	13.311.000	(1.066.680)	(8.255.335)	2.827.653	87.189.292
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.960.171	2.960.171
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	2.960.171	2.960.171
Distribución del resultado	-	-	-	2.827.653	(2.827.653)	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	(2.544.888)	-	(2.544.888)
Otras variaciones en el patrimonio neto	(4.701.159)	(6.033.153)	(1.917.265)	-	-	(12.651.577)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(4.701.159)	(6.033.153)	(1.917.265)	282.765	(2.827.653)	(15.196.465)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	74.651.695	7.277.847	(1.983.945)	(7.972.570)	2.960.371	74.922.298

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.



ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en euros)

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	01-ene-24	01-ene-23
		31-dic-24	31-dic-23
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(9.027.749)	(6.793.219)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		3.024.639	2.859.768
2. Ajustes del resultado		(5.046.032)	(4.872.065)
a) Amortización del inmovilizado (+)		408.992	436.675
b) Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias (+/-)	6	(6.056.414)	(5.906.354)
c) Ingresos financieros (-)	17	(339.581)	(193.456)
d) Gastos financieros (+)	17	940.971	791.070
3. Cambios en el capital corriente		(6.404.966)	(3.993.319)
a) Anticipos a proveedores (+/-)		(33.072)	(26.361)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(5.204.037)	(1.857.569)
c) Otros pasivos corrientes		141.800	(502.445)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(92.782)	(804.180)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		(1.216.876)	(802.764)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	17	(601.390)	(787.603)
a) Pagos de intereses (-)		(940.971)	(791.070)
b) Cobros de intereses (+)		339.581	3.467
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		21.593.471	11.804.736
6. Pagos por inversiones (-)		(2.622.302)	(5.848.341)
a) Inmovilizado Intangible	5	-	(30.000)
b) Inmovilizado Material	5	(35.765)	(37.143)
c) Inversiones Inmobiliarias	6	(2.886.635)	(5.840.810)
d) Otros activos financieros	12	300.098	59.612
7. Cobros por desinversiones (+)		24.215.773	17.653.077
e) Inmovilizado Material	6	11.261	-
f) Inversiones inmobiliarias	6	24.204.511	17.653.077
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(19.842.301)	(1.958.945)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(15.196.465)	(533.018)
a) Aumentos o disminuciones del capital social y reservas (+)/(-)	13	(10.734.313)	-
b) Pago por distribución de dividendos	13	(2.544.888)	(210.511)
c) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	13	(1.917.264)	(322.506)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.645.836)	(1.425.928)
a) Emisión/Pagos		(4.645.836)	(1.425.928)
1. Deudas con entidades de crédito (+)	12	(4.645.836)	(1.425.928)
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C)		(7.276.579)	3.052.572
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.039.449	6.986.877
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	2.762.870	10.039.449

La memoria (notas 1 a 24) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

MEMORIA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en euros)**1. Información General.****1.1. Presentación de la Sociedad.**

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo Recoletos nº 16, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 19 de julio de 2017, fue aprobada la solicitud de acuerdo con el régimen fiscal de SOCIMI.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital, S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 euros y siendo el capital resultante 38.352.654 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.1 16, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se incorporaron al Consejo de Administración de la Sociedad son:

D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Iomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.l.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI S.A. a 24 de marzo de 2021.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo **2.585**, inscrita el día 26 de julio de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40998 Folio 13, Sección 23, Hoja M- 648129.

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad 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 tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Desde dicha fecha, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo). Las presentes cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 16 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad formuló las cuentas anuales consolidadas de Inversa Prime SOCIMI SA y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021, que han sido preparadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF- UE) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

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. Torno 42.602, Folio 2, en la hoja M-648129, inscripción 27^a.

El día 6 de abril de 2022 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a Inversa Prime SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 7 de abril de 2022, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.022 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de abril de 2022. Tomo 42.602, Folio 3, en la hoja M,648129, inscripción 28^a.

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

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

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

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

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

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

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

El pago de la devolución de 4.701.159,24.-€ se realizó el 2 de diciembre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 22 de octubre de 2024. Y la segunda de 9.402.318,48.-€ aún no había sido pagada al cierre de estos estados financieros, dado que no había transcurrido al cierre del ejercicio el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 2 de diciembre de 2024 para la oposición de acreedores.

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

La moneda funcional es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la sociedad.

1.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al:

(i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado.

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado l del artículo 2 de la ley 11 / 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado l del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11 / 2009.

6. Capital mínimo.

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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% de la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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, 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.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad hasta el ejercicio 2021 ha tenido pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos.

En junio 2023 se decretó dividendos por un total de 210.511 Euros con cargo a resultados de 2022.

En junio 2024 se decretó dividendos por un total de 2.544.888 Euros con cargo a resultados 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 19% o al tipo general.

En octubre 2024 se repartió un dividendo de 6.033.153 Euros con cargo a prima de emisión.

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

14 de junio 2023, 21 de junio de 2024 y 22 de octubre 2024.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de esta Ley.

Ver Anexo 1.

- 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 EI0003, EI0035, EI0065, EI0086, EI0087, EI0096 y EI0118 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.

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se ha dispuesto de reservas.

A 31 de diciembre de 2024, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La Sociedad cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación de este.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estas Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores

independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Debido a la naturaleza especial de algunas inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, y en base a análisis cuantitativo y cualitativos, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

e) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo de Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios de Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2024 y a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de 4.821.388 euros, el patrimonio neto que es computable a efectos del artículo 363.1 de la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las Cuentas Anuales del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal

de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichas Cuentas Anuales.

La sociedad vende activos no esenciales, obteniendo plusvalías por venta y recuperando las pérdidas acumuladas, es por este motivo por el que los administradores, a pesar de las pérdidas acumuladas consideran que no es necesario tomar medidas de saneamiento.

En cualquier caso, la Sociedad mantiene una posición de caja suficiente para hacer frente a las posibles devoluciones de las retenciones realizadas en las compraventas que se deban hacer a los inquilinos en caso de que los activos se vean liberados. Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra asciende a 7.933.371 euros (9.816.614 euros).

h) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

3. Criterios contables

a) Inmovilizado intangible

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en Balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos

adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de estas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las rentas de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida Útil (años)	% Anual
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	20	5%
Mobiliario y otros enseres	5	20%

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

d) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien

mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros, siempre que, de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre 2024, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria: Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora: Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

f) Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

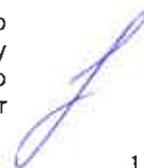
a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración Inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- b) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- c) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- d) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- e) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo; Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

f) Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

g) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado.

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

i) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

j) Provisiones

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para

pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada Balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones por recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros. El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

l) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

m) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las Cuentas Anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretendan liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el Capital Social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos

IVA

Inversa Prime SOCIMI S.A aplica la regla de Prorrata Especial. De acuerdo con la misma tiene derecho a deducir el 100% del IVA soportado relacionado con la actividad sujeta y no exenta de IVA (el IVA soportado por el arrendamiento de local de negocio y oficina) y el 29% (redondeo al alza de la prorrata general) con relación al IVA soportado por los gastos generales, esto es, los no vinculados a una actividad concreta.

n) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

o) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, a lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las Cuentas Anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente, se registra en reservas.

p) **Acciones propias**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de 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.

a) **Riesgo de mercado**

(i) **Riesgo de tipo de cambio**

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

La política de la sociedad 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.

1. De los 47 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2024, 22 son fijos, con tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 25 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con un margen que oscila entre el 1.15% y el 1.85%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 34,9% de la deuda bancaria, ya que el 65,1% es representado por préstamos a tipo variable vinculados al Euribor 6M/12M. (En 2023 existían 55 préstamos, 35 eran a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 20 a tipo variable vinculado al EURIBOR).

b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos

equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2024 la compañía solamente tenía contratadas imposiciones a plazo fijo en tres 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. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 31 de diciembre de 2024, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

Por tanto, en relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, 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.

d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

5. Inmovilizado Intangible y Material

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. También se contemplan aquí inversiones en software asociado a opinión de clientes e inversiones en imagen de marca y web.

El inmovilizado mobiliario reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de inversiones en mobiliario puestos a disposición en los inmuebles arrendados a terceros.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones en inmovilizado intangible y material entre 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Inmovilizado Intangible		Inmovilizado Material	
	Aplicaciones Informáticas (Euros)		Mobiliario (Euros)
Saldo a 01/01/23	41.520	Saldo a 01/01/23	25.038
Movimientos del ejercicio 2023	18.339	Movimientos del ejercicio 2023	33.488
Altas	30.000	Altas	37.143
Bajas	-	Bajas	-
Dotación Amortización	(11.662)	Dotación Amortización	(3.738)
Bajas Dotación Amortización	-	Bajas Dotación Amortización	-
Saldo a 31/12/23	59.858	Saldo a 31/12/23	58.443
Saldo a 01/01/24	59.858	Saldo a 01/01/24	58.443
Movimientos del ejercicio 2024	(13.329)	Movimientos del ejercicio 2024	17.599
Altas	-	Altas	35.765
Bajas	-	Bajas	(14.355)
Dotación Amortización	(13.329)	Dotación Amortización	(6.905)
Bajas Dotación Amortización	-	Bajas Dotación Amortización	3.094
Saldo a 31/12/24	46.529	Saldo a 31/12/24	76.042

6. Inversiones inmobiliarias

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic.-23	Altas	Bajas	Reclasificaciones	31-dic.-24
Terrenos	58.618.626	2.148.813	(14.035.436)	-	46.732.002
Construcciones	20.685.908	737.822	(4.400.091)	-	17.023.639
Anticipos e inmovilizado en curso	29.456	-	(15.000)	-	14.456
Amortizaciones	(834.943)	(388.758)	302.430	-	(921.271)
Total	78.499.047	2.497.876	(18.148.097)	-	62.848.826

A 31 de diciembre de 2024, ha habido 3 altas por compraventa de inmuebles de carácter residencial y 28 ventas de inmuebles a terceros por un importe total de 22.151.000 euros. En el ejercicio 2024 se realizó el retracto de 6 inmuebles.

La cartera actual de inmuebles de la sociedad asciende a un total de 111 inmuebles.

A 31 de diciembre de 2023, las altas se refieren a la compraventa de 4 inmuebles de carácter residencial.

Durante el ejercicio 2023 se traspasaron 17 inmuebles a la sociedad Almagro Barrio de Salamanca SL, mediante aportación no dineraria por importe total de 7.751.000 euros.

A 31 de diciembre 2023, la Sociedad ha procedido a la baja de balance de cinco activos inmobiliarios, por venta.

El detalle del coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias entre 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	78.499.047	104.216.663	62.848.826	87.363.900

El Valor Razonable de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones del valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2024, refleja una valoración total de la cartera un 39% por encima del valor neto contable de sus inversiones (31% a 31 de diciembre de 2023).

El Valor Razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, considerando el arrendamiento vigente, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 17), así como de otros ingresos de explotación.



El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 31/12/2024	A 31/12/2023
Menos de un año	3.201.537	2.938.836
Entre uno y cinco años	8.346.191	9.154.864
Más de cinco años	3.755.641	4.599.751
TOTAL	15.303.369	16.693.451

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

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles detallados en la nota 12.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Fianzas Constituidas	31-dic.-24	31-dic.-23
Depósito	197.122	197.146

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre 2024 y 2023 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2024 y 2023, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

b) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

7. Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 por las partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

Inversiones Inmobiliarias	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Deterioros y Reversiones	Saldo al 31/12/2024
Almagro Barrio de Salamanca SL	26.547.710	-	-	-	26.547.710
Total Inversiones Inmobiliarias	26.547.710	-	-	-	26.547.710

La sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. fue constituida el 9 de junio de 2021. La sociedad tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Se ha constituyó en 2021 con un capital y prima de emisión de 400.000 euros mediante aportación no dineraria de un inmueble por parte de Inversa Prime. En el ejercicio 2021, la Sociedad solicitó su acogimiento al régimen especial de SOCIMI.

Las altas del ejercicio 2023 se deben a una ampliación de capital con aportación no dineraria por importe de 7.751.000 euros en febrero 2023 con prima de asunción de 1,67 euros por título. El porcentaje de participación se mantiene en el 100%.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés de las participadas, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2024	PATRIMONIO NETO						
	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación
Sociedad							
Almagro Barrio de Salamanca SA	12.297.841	14.249.869	-	(376.851)	-	(167.840)	26.003.019
	12.297.841	14.249.869	-	(376.851)	-	(167.840)	26.003.019

Al 31 de diciembre de 2023	PATRIMONIO NETO						
	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación
Sociedad							
Almagro Barrio de Salamanca SA	12.297.841	14.249.869	-	(158.719)	-	(218.132)	26.170.859
	12.297.841	14.249.869	-	(158.719)	-	(218.132)	26.170.859

Las diferencias entre los valores patrimoniales y los valores contables están cubiertas por las plusvalías tácitas existentes en la sociedad participada. Estas plusvalías están soportadas principalmente por las tasaciones de sus activos inmobiliarios.

El detalle de las participaciones y sus porcentajes a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
				% Directa	% Indirecta	% Directo	% Indirecto
Almagro Barrio de Salamanca SL	Madrid	SL	Inmobiliaria	100%	0%	100%	0%

La sociedad participada no cotiza en Bolsa.

8. Inversiones Financieras a largo plazo

En este epígrafe se reflejan las fianzas depositadas en organismos públicos autonómicos.

9. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad ha concedido un crédito a corto plazo a la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. cuyo importe a cierre del ejercicio 2024 asciende a de 7.653.010 euros (2.817.515 al 31 de diciembre 2023), los cuales han generado intereses por 319.784 euros al 31 de diciembre de 2024, (189.988 euros al 31 de diciembre 2023).



10. Inversiones Financieras a corto plazo

a) Otros activos financieros:

La sociedad no cuenta a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de depósitos en concepto de garantía de cobro.

b) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2024 y 2023 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Abanca	92.839	92.839
Bankinter	156.000	456.073
Sabadell	434.000	434.000
Total Imposiciones a corto plazo	682.839	982.912

Estas imposiciones corresponden a:

Pignoraciones bancarias sobre imposiciones a plazo fijo que han emitido los bancos para la concesión de los préstamos de determinados activos que deberán ser vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado. Se renuevan anualmente.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Banco	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Bankinter	884.818	8.382.056
Sabadell	418.403	259.640
Santander	68.779	191.040
Renta 4	272.150	262.256
Caixa Bank	44.523	18.835
BBVA	784.091	217.183
Abanca	160.872	119.601
Andbank	23.401	107.922
Banca Puyo	105.833	480.916
Total	2.762.870	10.039.449

12. Análisis de Instrumentos Financieros

a) Análisis por categorías

Este apartado incluye el valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros".

El Análisis de Instrumentos Financieros es el siguiente:



Activos financieros a largo plazo				
Activo	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participaciones en empresas del grupo	26.547.710	26.547.710	-	-
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	197.122	197.146
Imposiciones a largo plazo	-	-	-	-
Total activos financieros a largo plazo	26.547.710	26.547.710	197.122	197.146

Activos financieros a corto plazo				
Activo	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Anticipos a proveedores	-	-	110.390	77.318
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	296.370	238.978
Créditos a empresas del grupo	-	-	7.972.794	3.007.503
Imposiciones a corto plazo	-	-	682.838	982.912
Total activos financieros corto plazo	-	-	9.062.392	4.306.712

Pasivos financieros a largo plazo				
Pasivo	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores de inmovilizado	-	-	2.562.537	3.727.090
Deuda con entidades de crédito	-	-	19.849.623	23.925.672
Otros pasivos financieros	-	-	304.442	356.764
Total pasivos financieros a largo plazo	-	-	22.716.602	28.009.526

Pasivos financieros a corto plazo				
Pasivo	Coste		Coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores de inmovilizado	-	-	787.996	993.854
Proveedores	-	-	31.888	115.828
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	2.462.294	3.032.081
Anticipos recibidos de clientes	-	-	553.923	-
Periodificaciones	-	-	183.560	389.825
Total pasivos financieros corto plazo	-	-	4.019.661	4.531.588

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2024 y 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:

31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
Deudores comerciales	296.370	-	-	-	-	-	296.370
Anticipos a proveedores	110.390	-	-	-	-	-	110.390
Imposiciones	682.838	-	-	-	-	-	682.838
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	197.122	197.122
Créditos a empresas del grupo	7.972.794	-	-	-	-	-	7.972.794
Activos financieros a coste:							
Participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	26.547.710	26.547.710
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	9.062.392	-	-	-	-	26.744.832	35.807.224

31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Proveedores	31.888	-	-	-	-	-	31.888
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	2.462.294	4.235.542	4.261.251	4.157.238	4.157.238	3.038.354	22.311.917
Proveedores de inmovilizado	787.996	995.489	827.603	665.392	74.052	-	3.350.533
Anticipos recibidos de clientes	553.923	-	-	-	-	-	553.923
Periodificaciones y Otros pasivos financieros	183.560	-	-	-	-	304.442	488.002
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.019.661	5.231.031	5.088.854	4.822.630	4.231.290	3.342.796	26.736.263

31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
Activos financieros a coste amortizado:							
Deudores comerciales	238.979	-	-	-	-	-	238.979
Anticipos a proveedores	77.318	-	-	-	-	-	77.318
Imposiciones	982.912	-	-	-	-	-	982.912
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	197.146	197.146
Créditos a empresas del grupo	3.007.503	-	-	-	-	-	3.007.503
Activos financieros a coste:							
Participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-	26.547.710	26.547.710
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	4.306.712	-	-	-	-	26.744.856	31.051.568

31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	posteriores	Total
PASIVOS FINANCIEROS							
Pasivos financieros a coste amortizado:							
Proveedores	115.828	-	-	-	-	-	115.828
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	3.032.081	3.500.093	4.235.542	4.261.251	4.157.238	7.771.548	26.957.753
Proveedores de inmovilizado	993.854	1.143.565	995.489	827.603	665.392	95.040	4.720.944
Otros pasivos financieros	389.825	-	-	-	-	356.764	746.589
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.531.588	4.643.658	5.231.031	5.088.854	4.822.630	8.223.352	32.541.114



c) Pasivos financieros - Otros Pasivos:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe de compra diferido y no pagado a los vendedores por el siguiente importe:

Proveedores de Inmovilizado a largo plazo	31/12/2024	31/12/2023
Total	2.562.537	3.727.090

Proveedores de Inmovilizado a corto plazo	31/12/2024	31/12/2023
Total	787.996	993.854

d) Pasivos Financieros - Deuda bancaria:

A 31 de diciembre 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 junto con la activación de gastos de formalización de las operaciones hipotecarias:

Entidad	ID	Inicio	Años	31-dic-24	31-dic-23
Bankinter	E10006	jul.-18	15	169.142	187.248
Santander	E10008	mar.-19	7	13.929	25.072
Santander	E10015	mar.-19	7	42.411	76.339
Bankinter	E10026	mar.-19	15	357.445	392.460
Sabadell	E10033	jun.-23	7	277.707	303.013
Andbank	E10035	ene.-22	8	305.787	363.247
	E10039				
	E10050				
	E10104				
Sabadell	E10106				
	E10107	may.-22	8	362.919	527.045
	E10111				
	E10112				
	E10113				
Bankinter	E10081	mar.-21	10	1.547	156.092
Bankinter	E10083	dic.-22	10	489.876	537.678
Bankinter	E10088	may.-21	10	724.648	831.434



Sabadell	E10094	ago.-21	7	84.604	107.679
Bankinter	E10095	oct.-21	10	147.223	167.531
BBVA	E10096	45597	10	1.586.535	-
Bankinter	E10123	sep.-19	10	276.311	313.942
Bankinter	E10132	ene.-22	10	235.924	267.259
Bankinter	E10134	mar.-22	10	829.732	934.369
Bankinter	E10145	mar.-22	10	767.384	864.159
Bankinter	E10147	mar.-22	10	1.095.917	1.234.123
Andbank	E10152	mar.-22	8	350.502	414.193
Pueyo	E10184	jun.-22	12	151.942	166.014
Pueyo	E10185	abr.-22	10	243.816	274.702
Andbank	E10189	abr.-22	8	543.920	641.151
Bankinter	E10190	mar.-22	10	1.045.797	1.177.682
BBVA	E10193	nov.-22	10	169.340	177.447
BBVA	E10198	nov.-22	10	146.913	153.947
Bankinter	E10200	mar.-23	10	765.310	838.653
Pueyo	E10201	jun.-22	12	180.864	197.615
Pueyo	E10202	jun.-22	12	112.185	122.575
Bankinter	E10205	nov.-22	10	580.073	637.895
Bankinter	E10216	mar.-23	10	253.920	278.254
Bankinter	E10222	nov.-22	10	600.325	660.165
BBVA	E10235	nov.-22	10	410.729	429.604
BBVA	E10236	nov.-22	10	182.546	190.935
BBVA	E10238	may.-23	10	639.463	667.223
Abanca	E10239	sep.-22	7	345.958	411.686
Bankinter	E10245	nov.-22	10	713.379	784.489
Bankinter	E10246	dic.-22	10	453.247	497.475
Santander	E10247	dic.-22	7	273.379	319.311
Bankinter	E10254	nov.-22	10	1.033.033	1.136.006
Bankinter	E10256	mar.-23	10	675.616	740.363
Bankinter	E10257	mar.-23	10	444.040	486.594
Pueyo	E10258	45231	10	355.467	373.568
Abanca	E10259	45474	10	472.700	-
Bankinter	E10260	dic.-23	10	1.815.315	1.969.783
Bankinter	E10261	45474	10	504.670	-
Bankinter	E10262	45444	10	335.683	-
Bankinter	E10263	45536	10	915.737	-
Total IPS				22.484.912	21.036.017



De los 47 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, 22 son fijos, con tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 25 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con un margen que oscila entre el 1.15% y el 1.85%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 34,9% de la deuda bancaria, ya que el 65,1% es representado por préstamos a tipo variable vinculados al Euribor 6M/12M. (En 2023 existían 55 préstamos, 35 eran a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 20 a tipo variable vinculado al EURIBOR).

El importe de gastos de formalización de operaciones hipotecarias a cierre el ejercicio 2024 asciende a 172.995 euros.

e) Periodificaciones

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

Inmueble	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
EI0006	180.150	-	-	180.150
EI0033	3.410	-	-	3.410
EI0085	206.264	-	(206.264)	-
Total periodificaciones	389.824	-	(206.264)	183.560

f) Anticipos recibidos de clientes

Se refiere a anticipos recibidos a cuenta de ventas (457.000€) y de alquileres aun no devengados (96.923€).

A continuación, detallamos los anticipos recibidos a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

Inmueble	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
EI0035	-	300.000	-	300.000
EI0050	-	100.000	-	100.000
EI0051	-	57.000	-	57.000
EI0243	-	96.923	-	96.923
Total anticipos recibidos de clientes	-	553.923	-	553.923

13. Capital social

i. Capital social y prima de emisión:

El Capital Social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 Euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 Euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M- 648129.

Con fecha 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio IO, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

Con fecha 6 de julio de 2021 se cerró una quinta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe por un importe efectivo total (nominal más prima de emisión de 0,25 euros por acción) de 50.000.000 de euros.

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

El 24 de julio de 2024 la sociedad celebró junta general extraordinaria de accionistas donde estuvo representado el 79,26% del capital social, donde se decidió poner fin al periodo de inversión e iniciar un proceso de venta ordenada de la totalidad de los activos de la Sociedad según vayan madurando, maximizando el valor de venta y de generación de beneficio para la Sociedad, proceso que debería estar completado en un periodo aproximado de tres años.

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

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

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

- 1) reducción de capital por un total de 4.701.159,24€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,06€ del valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.
- 2) reducción de capital por un total de 9.402.318,48 € con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción en 0,12€ de valor nominal de las acciones en circulación y la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

El pago de la devolución de 4.701.159,24.-€ se realizó el 2 de diciembre de 2024, una vez transcurrido el plazo para oposición de acreedores de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 22 de octubre de 2024. Y la segunda de 9.402.318,48.-€ aún no había sido pagada al cierre de estos estados financieros, dado que no había transcurrido al cierre del ejercicio el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil en fecha 2 de diciembre de 2024 para la oposición de acreedores.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 493 accionistas, 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 representa un 48,74% del capital total.

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic.-24	31-dic.-23
Ibervalles S.L.	25,85%	24,84%
Onchena S.L.	6,51%	6,51%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	5,55%
Almagro Capital Gestión S.L (I)	5,52%	5,63%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,31%	5,31%
TOTAL	48,74%	47,84%

(I) Almagro Capital Gestión, S.L. ostenta una participación de 406.452 acciones que representan un 0,52% 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%.

ii. 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	1.681.517	2.190.135	1,30
Ventas	-101.015	-272.871	2,70
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.426.832	2.983.945	1,23

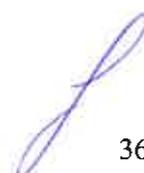
A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante tiene 2.426.832 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,23€/acc., siendo su coste de adquisición de 2.983.945 euros (846.330 acciones a un precio medio de 1,26€/acc., siendo su coste de adquisición de 1.066.680 a 31 de diciembre de 2023).

iii. Reservas y resultado del ejercicio:

Euros	31-dic.-24	31-dic.-23
Otras Reservas	-1.457.338	-1.457.338
Reserva Legal	306.156	23.390
Resultado del ejercicio	2.960.171	2.827.653
Resultados de ejercicios anteriores	-4.821.387	-4.821.387
TOTAL	-3.012.398	-3.427.682

Otras reservas

Dentro de este epígrafe, el Grupo incluye 1.457.338€ derivados de los gastos de la ampliación de capital de julio de 2021 en la Sociedad.



Resultados de ejercicios anteriores

Este capítulo incluye, exclusivamente, la acumulación del resultado 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.

iv. Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Euros	31-dic.-24	31-dic.-23
Base de Reparto		
Pérdidas y Ganancias	2.960.171	2.827.653
Aplicación:		
Reserva Legal	296.017	282.765
Resultados negativos ejercicios anteriores	*	*
Dividendos	2.664.154	2.544.888
Total aplicación	2.960.171	2.827.653

14. Débitos y partidas a pagar

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Débitos y partidas a pagar	31-dic-24	31-dic-23
No corriente:	22.716.602	28.009.526
- Proveedores de inmovilizado	2.562.537	3.727.090
- Deuda con entidades de crédito	19.849.623	23.925.672
- Otros pasivos financieros	304.442	356.764
Corriente:	4.118.065	4.574.366
- Proveedores de inmovilizado	787.996	993.854
- Deuda con entidades de crédito	2.462.294	3.032.081
- Proveedores	31.888	115.828
- Acreedores varios	*	*
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	98.404	42.778
- Anticipos recibidos de clientes	553.923	*
- Periodificaciones	183.560	389.825
Total débitos y partidas a pagar	26.834.666	32.583.892

15. Periodo medio de pago a Proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Periodo medio de pago	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	40	56
Ratio de operaciones pagadas	46	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	53	4
Importe (euros)	2024	2023
Total pagos realizados	5.362.157	6.448.800
Total pagos pendientes	821.345	1.007.748



El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (cantidad)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	447	170
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	28%	13%

Volumen (euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.630.337	5.357.848
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	59%	68%

16. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	31/12/2024	31/12/2023
Deudores	203.538	22.183
Otros créditos con las Administraciones Públicas	203.538	22.183
Acreedores	98.403	42.778
Otras deudas con las Administraciones Públicas	98.403	42.778

"Deudores otros créditos con las Administraciones Públicas" corresponde, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

"Acreedores otras deudas con las Administraciones Públicas" incluye, fundamentalmente, el Impuesto de Sociedades, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria,

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene abiertos procedimientos de inspección de comprobaciones por aplicación de la reducción del 95% de AJD en los siguientes activos (Inm: E10124, E10085, E10185, E10061, E10063, E10054, E10035, E10036, E10065 y E10029). En relación con los mismos, los Administradores consideran que los pasivos que pudieran resultar de esta revisión no supondrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, por lo que no se ha registrado ninguna provisión por este concepto.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal

vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Cálculo del Impuesto de Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Impuesto de Sociedades	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Contable antes de Impuestos	3.024.639	2.859.768
Ajustes Fiscales	-	-
(-) Base imponible Socimi	2.766.767	2.731.309
Base Imponible (Resultado Fiscal)	257.872	128.459
IS del ejercicio	(64.468)	(32.115)

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado I del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

17. Ingresos y gastos

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

	31/12/2024	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	2.082.099	2.493.299
Ingresos por arrendamiento	2.082.099	2.493.299

a) Ingresos por arrendamiento

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

b) Otros ingresos de explotación

No hay nada por este concepto en los ejercicios presentados en estos estados financieros.

c) Personal

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital.



Gastos de personal	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	86.761	69.095
Seguridad Social a cargo de la empresa	17.290	17.211
Gastos de personal	104.051	86.305

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

Número de personas empleadas al 31 de diciembre 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	

d) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente: Dentro del epígrafe "Servicios de profesionales independientes", en 2024 se incluye 1.468.507 (1.478.844 en 2023) euros en concepto de comisiones de gestión fija con Almagro Capital Gestión, S.L (Nota 20).

Gastos de Explotación	31/12/2024	31/12/2023
Reparaciones y conservación	261.132	419.289
Servicios profesionales independientes	2.397.074	2.483.589
Primas de seguros	73.791	55.347
Servicios bancarios y similares	15.979	25.194
Otros servicios	8.185	15.493
Otros tributos	576.873	519.778
Ajuste negativo IVA	480.469	738.651
Publicidad, propaganda y RRPP	52.654	91.447
Suministros	30.059	21.418
Total gastos de explotación	3.896.215	4.370.207

e) Otros

resultados

Otros Resultados	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos excepcionales	26.696	6.353
Gastos excepcionales	(129.922)	(55.436)
Total Otros Resultados	(103.226)	(49.084)

Los ingresos excepcionales se derivan principalmente de ingresos derivados de la indemnización del



acuerdo de arras formalizado entre la sociedad y un potencial vendedor de una vivienda, el cual no quiso finalmente llevar a buen término la operación y tuvo que indemnizar a la Sociedad.

Los gastos excepcionales se derivan principalmente del donativo realizado a la Fundación Edad y Vida.

f) Resultados por enajenaciones de inmovilizado

En este epígrafe se recogen los beneficios derivados de las bajas por ventas y traspasos de inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6.

g) Resultado Financiero

Los ingresos financieros del ejercicio se corresponden principalmente con los ingresos generados por intereses derivados del préstamo otorgado a la sociedad Almagro Barrio de Salamanca.

Ingresos Financieros	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos financieros	339.581	193.456
Total Ingresos Financieros	339.581	193.456

Los gastos financieros tanto del ejercicio 2024 como del ejercicio 2023 se corresponden a los pagos de intereses de los préstamos contraídos, así como a las comisiones de los mismos.

Gastos Financieros	31/12/2024	31/12/2023
Intereses de préstamos hipotecarios	940.971	791.070
Total Gastos Financieros	940.971	791.070

18. Consejo de Administración y alta dirección

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
- D. Francisco López Posadas - Consejero.
- Ibervalles SOCIMI S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- D. Rafael Canales Abaitua - Consejero.
- Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín • Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D.Juan Romaní Sancho - Secretario no Consejero.

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

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de presidente del Consejo de Administración, así como la de los consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas). A cierre del ejercicio 2024, el importe total devengado por estas remuneraciones ha ascendido a 265.000 euros (253.259 euros en 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 Administración lo componen seis representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta, dos consejeros independientes y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.). No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

A 31 de diciembre de 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad 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, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2020, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

19. Otra Información

Pasivos contingentes

La sociedad 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 administradores.

20. Otras operaciones con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024 y 2023 se han realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

- Almagro Capital Gestión, S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de gestión. 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.

Comisión con Almagro Capital Gestión	31/12/2024	31/12/2023
Total	1.776.894	2.340.101
Comisión de Gestión - Fijo (no incluye IVA)	1.468.507	1.478.844
IVA - Comisión de Gestión - Fijo	308.386	310.557
Comisión de Gestión - Bonus (no incluye IVA)	*	455.124
IVA - Comisión de Gestión - Bonus	*	95.576

El bonus del ejercicio 2023 fue facturado en 2023 pero fue devengado en el ejercicio 2022

- IRG 10 Servicios Corporativos S.L.

Hacen referencia a transacciones vinculadas al contrato de prestación de servicios contables:

IRG10 Servicios Corporativos , S.L.	31/12/2024	31/12/2023
Total	205.597	214.972
Prestación de Servicios Contables (no incluye IVA)	169.915	177.663
IVA - Prestación de Servicios Contables	35.682	37.309

b) Saldos con partes vinculadas

La Sociedad no cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. al cierre de 2024.

La Sociedad contaba a cierre del ejercicio 2024 saldos pendientes de pago vinculados a los contratos de prestación de servicios con IRG10 Servicios Corporativos S.L., según se indica a continuación:

Proveedores empresas vinculadas	31/12/2024	31/12/2023
IRG10 Servicios Corporativos S.L	13.718	-
IVA - IRG10 Servicios Corporativos S.L.	2.881	-
Total	16.599	-

21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, SL y su red son los siguientes:

	2024	2023
	PwC	PwC
Servicios de auditoria de cuentas	39.068	37.430
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por el auditor	11.374	11.000
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
Total	50.442	48.430



22. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente (leyes medioambientales) La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

23. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

24. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 21 de febrero de 2025 se realizó una reducción de capital por un total de 9.402.318,48€ con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción en 0,12€ del valor nominal de todas y cada una de las acciones emitidas y consecuente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. También se delegó en el Consejo de Administración para que pueda acordar la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión.



ANEXO 1:

Datos de los inmuebles propiedad de la sociedad a 31 de diciembre de 2024.

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad de la sociedad a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
EI0003	ARAPILES	Madrid	07/12/2017	150
EI0006	RECOLETOS	Madrid	30/07/2018	137
EI0007	CHOPERA	Madrid	14/09/2018	54
EI0008	LAVAPIÉS	Madrid	14/09/2018	66
EI0009	LAVAPIES	Madrid	14/09/2018	66
EI0015	CUATRO CAMINOS	Madrid	19/03/2019	152
EI0026	GOYA	Madrid	28/03/2019	304
EI0033	VALLEHERMOSO	Madrid	25/09/2019	133
EI0035	IBIZA	Madrid	05/11/2019	289
EI0037	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0038	CUATRO CAMINOS	Madrid	20/12/2019	116
EI0039	CASTELLANA	Madrid	26/12/2019	51
EI0042	PALOS DE MOGUER	Madrid	27/12/2019	56
EI0047	ARAPILES	Madrid	27/12/2019	231
EI0050	CASTELLANA	Madrid	14/01/2020	51
EI0055	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0056	PUERTA BONITA	Madrid	25/02/2020	61
EI0057	RIOS ROSAS	Madrid	27/12/2019	166
EI0058	VALLEHERMOSO	Madrid	25/02/2020	228
EI0059	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	157
EI0060	IMPERIAL	Madrid	25/02/2020	127
EI0062	PINAR DEL REY	Madrid	13/05/2020	65
EI0065	VALDEACEDERAS	Madrid	20/11/2020	72
EI0083	CHUECA	Madrid	15/03/2021	274
EI0086	RECOLETOS	Madrid	25/03/2021	223
EI0087	VALLEHERMOSO	Madrid	07/04/2021	101
EI0088	CASTELLANA	Madrid	22/04/2021	337
EI0091	JERÓNIMOS	Madrid	10/09/2021	164
EI0094	VALLEHERMOSO	Madrid	06/05/2021	89
EI0095	PACÍFICO	Madrid	21/05/2021	140
EI0096	PRINCESA	Madrid	31/05/2021	404
EI0100	LISTA	Madrid	16/06/2021	62
EI0102	IBIZA	Madrid	16/06/2021	86
EI0103	IBIZA	Madrid	16/06/2021	101
EI0104	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
EI0105	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92



EI0106	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
EI0107	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
EI0111	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	89
EI0112	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
EI0113	MARROQUINA	Madrid	25/06/2021	92
EI0116	TRAFALGAR	Madrid	25/06/2021	40
EI0118	GAZTAMBIDE	Madrid	21/07/2021	126
EI0120	ACACIAS	Madrid	04/08/2021	86
EI0121	ATALAYA	Madrid	30/08/2021	170
EI0123	ST GERVASY - GALVANY	Barcelona	23/09/2021	274
EI0127	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	50
EI0128	GAZTAMBIDE	Madrid	15/10/2021	65
EI0132	EL VISO	Madrid	08/11/2021	393
EI0134	EL VISO	Madrid	22/11/2021	334
EI0136	BARRIO DEL PILAR	Valencia	26/11/2021	111
EI0145	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	331
EI0146	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	334
EI0147	CASTELLANA	Madrid	25/11/2021	332
EI0152	GOYA	Madrid	16/12/2021	280
EI0156	PALOS DE MOGUER	Madrid	30/12/2021	94
EI0158	PUERTA DEL ANGEL	Madrid	30/12/2021	65
EI0160	DELICIAS	Madrid	30/12/2021	67
EI0167	FUENTE DEL BERRO	Madrid	30/12/2021	92
EI0172	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0173	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0175	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	92
EI0176	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	77
EI0177	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0178	LA ARENA	Gijón	30/12/2021	99
EI0179	CHUECA	Madrid	30/12/2021	94
EI0181	LA ARENA	Madrid	30/12/2021	69
EI0182	SANTS	Barcelona	30/12/2021	55
EI0184	MEDIA LEGUA	Madrid	26/01/2022	136
EI0185	GAZTAMBIDE	Madrid	01/02/2022	283
EI0187	ELPUTXETIELFARRÓ	Barcelona	04/02/2022	118
EI0189	ARAVACA	Pozuelo	03/02/2022	654
EI0190	CASTELLANA	Madrid	09/02/2022	446
EI0192	PRINCESA	Madrid	04/03/2022	55
EI0193	CASTILLA	Madrid	08/03/2022	124
EI0195	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	60
EI0196	TRAFALGAR	Madrid	31/03/2022	64
EI0198	PEÑAGRANDE	Alcobendas	08/04/2022	110
EI0199	VENTAS	Madrid	07/04/2022	121
EI0200	CASTILLA	Madrid	18/04/2022	283
EI0201	CHOPERA	Madrid	22/04/2022	130

EI0202	EL VISO	Madrid	26/04/2022	78
EI0205	CUATRO CAMINOS	Madrid	17/05/2022	281
EI0215	CASCO VIEJO	Bilbao	17/05/2022	127
EI0216	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	92
EI0218	EIXAMPLE	Barcelona	23/05/2022	159
EI0222	SANT GERVASI GALVANI	Barcelona	07/06/2022	349
EI0230	SAINT MARTI DE PROVENÇAIS	Barcelona	08/06/2022	105
EI0235	EIXAMPLE	Barcelona	29/06/2022	263
EI0236	ESQUERRA EIXAMPLE	Barcelona	27/06/2022	144
EI0238	SARRIA	Barcelona	27/06/2022	178
EI0239	PEÑAGRANDE	Madrid	30/06/2022	494
EI0240	GOYA	Madrid	30/06/2022	120
EI0243	PLAYA BAJADILLA	MARBELLA	11/07/2022	498
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
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	PONENT	Mallorca	27/11/2023	256
EI0260	CHAMARTIN	Madrid	05/12/2023	199
EI0261	SALAMANCA	Madrid	07/03/2024	160
EI0262	SALAMANCA	Madrid	12/04/2024	170
EI0263	SANT GERVASI GALVANI	Madrid	13/05/2024	276



INMUEBLES VENDIDOS EN EL EJERCICIO 2024				
#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0014	Chamartín	Madrid	01/02/2019	104
EI0025	Centro	Madrid	22/03/2019	40
EI0028	Chamberí	Madrid	31/05/2019	198
EI0029	Chamberí	Madrid	27/06/2019	306
EI0030	Salamanca	Madrid	10/07/2019	160
EI0051	Salamanca	Madrid	17/01/2020	66
EI0066	Arganzuela	Madrid	30/11/2020	63
EI0069	Usera	Madrid	21/12/2020	90
EI0071	Retiro	Madrid	08/01/2021	238
EI0072	Salamanca	Madrid	20/01/2021	179
EI0079	Chamartín	Madrid	22/02/2021	100
EI0080	Ciudad Lineal	Madrid	03/03/2021	87
EI0081	Salamanca	Madrid	05/03/2021	84
EI0084	Ciudad Lineal	Madrid	15/03/2021	84
EI0085	Salamanca	Madrid	18/03/2021	325
EI0092	Centro	Madrid	21/09/2021	140
EI0093	Chamartín	Madrid	06/05/2021	98
EI0097	Salamanca	Madrid	01/06/2021	114
EI0098	Salamanca	Madrid	01/06/2021	101
EI0108	Moratalaz	Madrid	26/06/2021	92
EI0109	Moratalaz	Madrid	26/06/2021	90
EI0114	Moratalaz	Madrid	29/06/2021	90
EI0115	Chamberí	Madrid	29/06/2021	40
EI0125	San Blas	Madrid	08/10/2021	54
EI0126	Mocloa	Madrid	07/10/2021	239
EI0135	Fuencarral	Madrid	25/11/2021	210
EI0149	Salamanca	Madrid	01/12/2021	171
EI0150	Chamberí	Madrid	09/12/2021	606

RETRACTOS EJECUTADOS EN EL EJERCICIO 2024				
#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
EI0073	PALACIO	Madrid	12/02/2021	25
EI0074	PALACIO	Madrid	12/02/2021	206
EI0075	PALACIO	Madrid	12/02/2021	181
EI0076	PALACIO	Madrid	12/02/2021	192
EI0077	PALACIO	Madrid	12/02/2021	196
EI0078	PALACIO	Madrid	12/02/2021	255



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en Euros)**

INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la Sociedad INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. en fecha 17 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano
Pérez Presidente

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

D. Enrique Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero

D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo
Consejero y Vicesecretario

IBERVALLES, Socimi, S.A.
D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero

D. José María Martín Gavín
Consejero

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.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Las cuentas de Inversa Prime SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2024 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 3 viviendas. Adicionalmente, el Grupo ha procedido a vender 28 activos inmobiliarios. Se han retractado 6 activos.

Concluyendo el año 2024 con 111 viviendas en cartera.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2024 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 3 viviendas individuales.
- Venta de 28 viviendas y retracto de 6 viviendas.
- Formalización de 3 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 1.804.798 €. Estos préstamos han sido formalizados a tipo variable referenciados al Euribor 6M/ 12M con un diferencial que oscila entre el 1,30% y el 1,85%.
- A 31 de diciembre de 2024, la ratio de ocupación alcanzaba el 100% del total de las viviendas.
- La valoración del experto Independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 87.363.900€.
- El NAV por acción ha bajado debido a la reducción de capital y al pago de dividendo, que ha hecho bajar el NAV en 0,13 €/acción.

NAV/Acción	31-dic.-24	31-dic.-23
Patrimonio Neto	74.932.998	87.169.292
Ajustes	-	-
NAV	74.932.998	87.169.292
Nº Acciones en circulación	75.925.822	77.506.324
NAV/Acción	0,99	1,12

3. Evolución de la acción y acciones propias

La Sociedad comenzó a cotizar en BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil, "MAB") el 16 de enero de 2019 a un valor de 1,07€ por acción, precio que el consejo de administración aprobó para el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,52€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,31€ por acción.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dominante tiene 2.426.832 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,23€/acc., siendo su coste de adquisición de 2.983.945 Euros (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)

4. Política de dividendos

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de la Ley I/ 2009.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones

a que se refiere el apartado l del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene ganancias acumuladas de 2.960.171€, de manera que se ha producido una dotación de 296.017€ (10% obligatorio) a la reserva legal y la cantidad de 2.664.154€ al reparto de dividendos.

5. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Período medio de pago	2024	2023
Período medio de pago a proveedores	40	56
Ratio de operaciones pagadas	46	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	4
Importe (euros)	2024	2023
Total pagos realizados	6.878.770	8.065.912
Total pagos pendientes	1.205.033	1.007.748
Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	657	295
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	40%	20%
Volumen (euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.797.346	6.427.093
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	59%	68%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

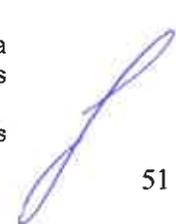
Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días



excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

6. Equipo

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L.

Desde 2021, para llevar a cabo su actividad, la Sociedad ha contratado personal interno.

Gastos de personal	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	86.761	69.094
Seguridad Social a cargo de la empresa	17.290	17.211
Gastos de personal	104.051	86.305

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

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

Número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2024			
	Hombres	Mujeres	Total
Técnico Superior	1	-	1
Operarios/conserjes	-	-	-
Total	1	-	1

7. Gestión de Riesgos

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad dominante se centra en la Incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

(i) Riesgo de tipo de interés

De los 47 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, 22 son fijos, con tipo que varía desde 1.00% a 2.90% y 25 a tipo variable referenciado a Euribor 6M/12M con un margen que oscila entre el 1.15% y el 1.85%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 34,9% de la deuda bancaria, ya que el 65,1% es representado por préstamos a tipo variable vinculados al Euribor 6M/12M.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la Sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

(iv) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.



Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa de este.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La Sociedad ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2024.

9. Accionistas significativos

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 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%	31-dic.-24	31-dic.-23
Ibervalles S.L.	25,85%	24,84%
Onchena S.L.	6,51%	6,51%
Aligrupo Business Opportunities	5,55%	5,55%
Almagro Capital Gestión S.L. (I)	5,52%	5,63%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,31%	5,31%
TOTAL	48,74%	47,84%

Almagro Capital Gestión, S.L. ostenta una participación de 406.452 acciones que representan un 0,52% 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%.

10. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. se encuentra desglosada en la nota 19 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024.

11. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los administradores, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún impacto significativo en las cuentas anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

12. Perspectivas para el ejercicio 2025

Las perspectivas para 2025 se orientan a continuar con el proceso iniciado en junio de 2024, donde las perspectivas de venta se presentan positivas, tanto por el buen comportamiento que parece tener el mercado inmobiliario, como por el alto número de activos de la cartera que cumplen en 2025 las condiciones necesarias para estar disponibles para la venta, ya sea por haber estado más de tres años en cartera, como por liberación del contrato de alquiler.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a single, fluid, cursive stroke.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO



INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN	3
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL	3
2.1 Órganos de Gobierno.....	3
2.2 Contrato de Gestión suscrito con Almagro Capital Gestión, S.L.	5
2.3 Entorno de control de la Sociedad	6
2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos.....	7
3. COMUNICACIONES AL MERCADO	7
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos	8
3.2 Comunicación.....	8
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA	8
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	9
6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	9
7. CONCLUSIÓN	10

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (BME GROWTH), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Inversa) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Desde INVERSA PRIME SOCIMI, S.A. reconocemos la importancia de los sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que recogeremos todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de Inversa. Así mismo, hemos desarrollado un procedimiento interno que permitirá la conservación de las inversiones efectuadas por los propietarios del fondo Inversa y al mismo tiempo controlar según las políticas de administración el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por la empresa.

Con esta meta de implementar un sistema de control interno nace la necesidad de contar con un Manual de Procedimientos, pues creemos es uno de los elementos más eficaces para la toma de decisiones en la administración, ya que aportaran a nuestros empleados y personal un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevaran a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Este procedimiento creemos nos llevara hacia un cumplimiento de las funciones de forma más clara y sencilla por parte del personal interno.

Para ello, es conveniente destacar que dicha información debe ser concreta, concisa y comprensible para que cualquier usuario de esta pueda ser capaz de formarse una opinión, por lo que se recomienda: minimizar las generalidades; no proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas, las herramientas disponibles, y evitar descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

De acuerdo con estas ideas generales, a continuación, se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno.

Junta General de Accionistas de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de INVERSA PRIME SOCIMI, S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Almagro Capital Gestión, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

Consejero	Cargo y naturaleza	Pertenencia a comisiones
D. Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Enrique Isidro Rincón	Vicepresidente ejecutivo	Ejecutiva
Inverlo, S.L. (representada por D ^a . María Luisa Rosselló Cowell)	Vocal dominical	Ejecutiva
D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo	Vocal ejecutivo	
D. Rafael Canales Abaitua	Vocal dominical (1)	
D. José María Martín Gavín	Vocal dominical (2)	Ejecutiva
Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)	Vocal dominical	Ejecutiva Auditoría Nombramientos y retribuciones
Mutualidad General de la Abogacía (representada por D. Enrique Sanz Fernández-Lomana)	Vocal dominical	
D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier	Vocal independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Francisco Javier López Posadas	Vocal ejecutivo	Ejecutiva

(1) Designado en representación del accionista Onchena, S.L.

(2) Designado en representación del accionista Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

El Consejo de Administración aprobó con fecha 14 de diciembre de 2020 el reglamento del Consejo de Administración en el que se desarrollan los principios de su organización, estructura y funcionamiento general y el de sus comisiones, que son: la comisión ejecutiva, la comisión de auditoría y la comisión de nombramientos y retribuciones.

Comisión ejecutiva

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión ejecutiva, a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas

que legal o estatutariamente sean indelegables, y que estará formada por un mínimo de cuatro (4) consejeros y un máximo de seis (6).

La comisión ejecutiva tiene capacidad de decisión, que no puede ser delegada, en relación con la inversión y desinversión en inmuebles, la financiación de las adquisiciones y política de endeudamiento en general, y tiene encomendado el seguimiento del régimen y la planificación fiscal de la Sociedad.

La comisión ejecutiva está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Francisco Javier López Posadas
- INVERLO, S.L. (representada por D^a. María Luisa Rosselló Cowell)
- D. José María Martín Gavín
- D. Enrique Isidro Rincón
- IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)

Comisión de auditoría

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de auditoría, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

Comisión de nombramientos y retribuciones

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de nombramientos y retribuciones, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quinceces de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

2.2 Contrato de Gestión suscrito con Almagro Capital Gestión, S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 29 de octubre de 2020 entre la Sociedad y Almagro Capital Gestión, S.L. (en adelante “la Gestora”) se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición de bienes inmuebles a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

- Property Management
- Asset Management
- Análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

La Gestora presta sus servicios en comunicación permanente con, y bajo la supervisión, de la comisión ejecutiva, como órgano delegado del Consejo de Administración, que adopta con el soporte de la Gestora las decisiones en relación con:

- a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- c) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- d) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- e) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
- f) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- g) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- h) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

2.3 Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración y su Comisión Ejecutiva.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración y su Comisión de Auditoría de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan

externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Dicho Reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la compañía, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que la Gestora haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;
- Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad.
- b. Registro de la deuda y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Comisión Ejecutiva, con el soporte y asesoramiento del Asesor Registrado y la Gestora, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final de los reportes, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Comunicación

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa de BME GROWTH, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico a BME GROWTH. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío a BME GROWTH.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY, deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en BME GROWTH, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad a BME GROWTH.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría, si bien como ha quedado expuesto el reglamento del Consejo de Administración contempla la existencia de una comisión de auditoría en los términos ya detallados anteriormente.

No obstante, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Price Waterhouse Cooper auditores, S.L., auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
- La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a Gesvalt, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME GROWTH.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado a BME GROWTH.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por BME GROWTH a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.