

## HECHO RELEVANTE

### PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

11 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. (en adelante, "PSN Gestión SOCIMI" o la "Sociedad") y para su puesta a disposición del mercado, se presenta la siguiente información:

- Estados Financieros Intermedios de la entidad correspondientes al periodo de 6 meses, finalizado el 30 de junio de 2019.
- Informe de revisión limitada del auditor de Estados Financieros Intermedios de la entidad correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Atentamente,

D. Esteban Ímaz Buenechea  
Secretario del Consejo de Administración  
PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI S.A.



**Previsión Sanitaria Nacional  
Gestión SOCIMI, S.A.**

Informe de revisión limitada de estados  
financieros intermedios  
al 30 de junio de 2019



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los accionistas de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

11 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15791

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTADOS FINANCIEROS



OM7644559

**Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019**



CLASE 8.<sup>a</sup>

3000000000



0M7644560

BALANCE



OM7644561

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2019**

(Euros)

ACTIVO	Notas	30 de junio de 2019 (*)	31 de diciembre de 2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>33.303.200</b>	<b>28.786.822</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	-	-
5. Aplicaciones informáticas		-	-
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>33.047.169</b>	<b>28.562.821</b>
1. Terrenos y construcciones		32.384.296	28.294.378
2. Instalaciones técnicas		662.873	268.443
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>256.031</b>	<b>224.001</b>
5. Otros activos financieros		256.031	224.001
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>825.019</b>	<b>1.125.761</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>8</b>	-	<b>41.612</b>
6. Anticipos a proveedores		-	41.612
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>581.633</b>	<b>423.538</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		72.569	29.371
5. Activos por impuesto corriente		327	327
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		508.737	393.840
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>243.386</b>	<b>660.611</b>
1. Tesorería		243.386	660.611
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>34.128.219</b>	<b>29.912.583</b>

(\*) Periodo no auditado

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.



OM7644562

CLASE 8.<sup>a</sup>

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2019**

(Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30 de junio de 2019 (*)	31 de diciembre de 2018
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.371.576</b>	<b>22.341.828</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>12</b>	22.371.576	22.341.828
<b>I. Capital</b>		<b>11.896.609</b>	<b>11.896.609</b>
1. Capital escriturado		11.896.609	11.896.609
<b>II. Prima de emisión</b>		<b>10.639.580</b>	<b>10.639.580</b>
<b>III. Reservas</b>		<b>(49.539)</b>	<b>(134.285)</b>
1. Legal y estatutarias		55.384	12.738
2. Otras reservas		(104.923)	(147.023)
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(407.228)</b>	<b>(296.177)</b>
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>		<b>6.000</b>	<b>6.000</b>
<b>VII. Resultado del periodo / ejercicio</b>		<b>286.154</b>	<b>426.467</b>
<b>VIII. (Dividendos a cuenta)</b>		<b>-</b>	<b>(196.366)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.140.330</b>	<b>5.331.232</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>7.140.330</b>	<b>5.331.232</b>
2. Deudas con entidades de crédito		6.810.035	5.054.673
5. Otros pasivos financieros		330.295	276.559
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.616.313</b>	<b>2.239.523</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>3.501.470</b>	<b>1.796.095</b>
2. Deudas con entidades de crédito		3.501.470	1.796.095
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>806.743</b>	<b>211.683</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>11</b>	<b>308.100</b>	<b>231.745</b>
1. Proveedores		119.384	30.622
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	5.637	19.466
3. Acreedores varios		152.126	175.976
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		30.953	5.681
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>34.128.219</b>	<b>29.912.583</b>

(\*) Periodo no auditado

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.



**CLASE 8.ª**  
Impuestos



0M7644563

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**





OM7644564

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Euros)

	NOTAS	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 (*)	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 (*)
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>14</b>	<b>969.100</b>	<b>760.110</b>
b) Prestación de servicios		969.100	760.110
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>14</b>	<b>(395.129)</b>	<b>(326.767)</b>
a) Servicios exteriores		(275.894)	(249.165)
b) Tributos		(110.768)	(77.602)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones		(8.467)	-
<b>8. Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>(196.376)</b>	<b>(165.842)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>		<b>(191)</b>	<b>(52)</b>
b) Resultados por enajenaciones y otras		(191)	(52)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>377.404</b>	<b>267.449</b>
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>11</b>	<b>(91.250)</b>	<b>(33.735)</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(5.245)	-
b) Por deudas con terceros		(86.004)	(33.735)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(91.250)</b>	<b>(33.735)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>286.154</b>	<b>233.714</b>
<b>17. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>286.154</b>	<b>233.714</b>

(\*) Periodo no auditado

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.



**CLASE 8.ª**  
DISEÑO DE SELLOS



0M7644565

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**



CLASE 8.<sup>a</sup>



0M7644566

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6  
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019  
(Euros)**

	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 (*)	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 (*)
<b>Resultado del periodo</b>	<b>286.154</b>	<b>233.714</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTALES INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>286.154</b>	<b>233.714</b>

(\*) Periodo no auditado

Las Notas 1 a 22 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE

2019

(Euros)

	Capital social (Notas 1 y 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones propias (Nota 12)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 1)	Otras aportaciones socios	Resultado del periodo (Nota 3)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	11.896.609	10.639.580	(148.846)	(163.513)	(4.781)	6.000	127.377	-	22.352.426
<b>Totales ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	233.714	-	233.714
<b>Operaciones con accionistas o propietarios</b>	-	-	2.821	13.888	-	-	(109.858)	-	(93.149)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(109.858)	-	(109.858)
Operaciones con acciones propias netas	-	-	2.821	13.888	-	-	-	-	16.709
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	12.738	-	4.781	-	(17.519)	-	-
<b>Saldo final a 30 de junio de 2018 (*)</b>	11.896.609	10.639.580	(133.287)	(149.625)	-	6.000	233.714	-	22.492.991
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>	11.896.609	10.639.580	(134.285)	(296.177)	-	6.000	426.467	(196.366)	22.345.828
<b>Totales ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	286.154	-	286.154
<b>Operaciones con accionistas o propietarios</b>	-	-	84.746	(111.051)	-	-	(426.467)	196.366	(256.406)
Distribución de dividendos	-	-	85.293	-	-	-	(426.467)	196.366	(144.808)
Operaciones con acciones propias netas	-	-	(547)	(111.051)	-	-	-	-	(111.598)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final a 30 de junio de 2019 (*)</b>	11.896.609	10.639.580	(49.539)	(407.228)	-	6.000	286.154	-	22.374.576

(\*) No auditado

Las Notas 1 a 22 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

644567



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE DE TIMBRES



0M7644568

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CLASE 8.<sup>a</sup>

OM7644569

**PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**  
**(Euros)**

	Notas	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 (*)	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 (*)
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>	<b>14</b>	<b>286.154</b>	<b>233.714</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>296.093</b>	<b>199.577</b>
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	196.376	165.842
Correcciones valorativas por deterioro		8.467	-
Variación valor razonable de instrumentos financieros		-	-
Gastos financieros		91.250	33.735
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(18.422)</b>	<b>(258.427)</b>
Anticipos a proveedores		41.612	(107.976)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(158.095)	(139.144)
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	76.355	103.315
Otros activos y pasivos no corrientes	1-8-11	21.706	(114.622)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(85.237)</b>	<b>(33.735)</b>
Pagos por intereses		(85.237)	(33.735)
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>		<b>478.588</b>	<b>141.129</b>
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(4.680.724)</b>	<b>(4.029.395)</b>
Inversiones inmobiliarias	6	(4.680.724)	(4.029.395)
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		<b>(4.680.724)</b>	<b>(4.029.395)</b>
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
<b>Emisión</b>			
a) Deudas con entidades de crédito	11	3.700.000	4.197.000
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	600.000	3.000.000
<b>Devolución</b>			
a) Deudas con entidades de crédito	11	(258.683)	(40.844)
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	-	(3.000.000)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
Dividendos	12	(144.808)	(109.858)
Emisión de instrumentos de patrimonio	1-12	-	-
Adquisición instrumentos de patrimonio y otros	1-12	(111.598)	16.709
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<b>3.784.911</b>	<b>4.063.007</b>
<b>AUMENTO /DISMINUCIÓN EFECTIVO</b>	<b>10</b>	<b>(417.225)</b>	<b>174.741</b>
Efectivo al comienzo del periodo		660.611	287.884
Efectivo al final del periodo		243.386	462.625

(\*) Periodo no auditado

Las Notas 1 a 22 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CÓDIGO DE CLASE



0M7644570

## MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS



**CLASE 8.ª**  
PREVISION SANITARIA NACIONAL



OM7644571

**PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019**

**(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Génova nº 26, 28004 Madrid (España) con N.I.F. número A-78312949. La Sociedad pertenece al Grupo PSN, cuya dominante última es Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija (en adelante, PSN), con domicilio en Génova nº 26, 28004 Madrid (España).

La Sociedad fue constituida con la denominación de Previsión Sanitaria Nacional Gestión, S.A., Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, PSN Gestión), mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Pastor Moreno, con fecha 26 de junio de 1986, número 1182 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 1 de septiembre de 1986 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.144, libro 0, sección 8, folio 129, hoja 70.637, e inscripción 1, inscribiéndose en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva del Ministerio de Economía y Hacienda con el número 50.

A lo largo del 2012, dentro del proceso de reestructuración del Grupo PSN, la Sociedad fue adoptando las decisiones necesarias con el fin de que PSN Gestión abandonara la gestión de los fondos de inversión que en ese momento estaba gestionando, así como su disolución, hasta que con fecha 14 de diciembre de 2016, la Comisión Liquidadora acordó restablecer el equilibrio patrimonial de cara a la reactivación de la Sociedad al objeto de iniciar los trámites necesarios para que PSN Gestión, optase por el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con la misma fecha PSN, accionista único, acordó la reactivación de la Sociedad poniendo fin a su estado de liquidación, reanudando su actividad y llevando a cabo determinadas operaciones societarias, así como la modificación de determinados artículos de los Estatutos Sociales de cara a su paulatina adaptación al régimen de SOCIMIs, decisiones que se elevaron a público en fecha 5 de abril de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Rafael Bonardell Lenzano, número 645 de orden de protocolo del Notario de Madrid D. Luis Quiroga Gutiérrez, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de mayo de 2017, tomo 13193, Libro 0, folio 127, sección 8, Hoja M-66548 e inscripción 48.

Durante el 2017 se compensaron resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 929.163 euros con cargo a reservas (578.179,74 euros) y capital social (350.984 euros). Debido a esta transacción se llevó a cabo la reducción del capital social hasta la cifra de 250.016€, ampliando de nuevo su capital hasta los 270.450€ (con la aportación dineraria de 20.434€), con el fin de reequilibrar el patrimonio de la Sociedad y reactivar la misma. Esta operación se elevó a público el 5 de abril de 2017.





CLASE 8.ª



OM7644572

Asimismo, como consecuencia de los anteriores acuerdos, el objeto social de la Sociedad quedó fijado como sigue:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI por la legislación vigente.*
- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva o la norma que lo sustituyera.*

Con fecha de 15 de junio de 2017 el Consejo de Administración acordó trasladar su domicilio, desde la calle Villanueva 11 de Madrid, al actual elevándose a público en escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Luis Quiroga Gutiérrez, el 29 de junio de 2017, con el número 1.367 de protocolo, que motivo la inscripción 49ª de la citada hoja registral social.

Posteriormente, con fecha 1 de agosto de 2017, el entonces Accionista Único, ejerciendo las competencias de la Junta General de la Sociedad, adoptó la decisión de aumentar el capital social en 11.626.160 euros mediante la emisión de 1.934.469 acciones, con un valor nominal de 6,01 euros y una prima de emisión de 5,5 euros cada una de ellas (10.639.580 euros), la modificación de la representación de las acciones transformando los títulos nominativos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta.

En relación con la ampliación de capital, las nuevas acciones quedaron suscritas y desembolsadas en su totalidad, por medio de aportaciones no dinerarias y dinerarias, de acuerdo a la forma y en la proporción siguiente:

- 1.477.615 acciones por Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija ("PSN MUTUA"), como contraprestación de la aportación de determinados inmuebles (ver Nota 6) junto con los derechos, obligaciones y relaciones jurídicas vinculados a los mismos, con una valoración global de 17.007.338 euros, y de la aportación dineraria por importe de 11 euros.
- 456.854 acciones por AMIC Seguros Generales, S.A.U. ("AMIC"), filial de PSN MUTUA, como contraprestación de la aportación de la rama de actividad integrada por determinados inmuebles (ver Nota 6) junto con los derechos, obligaciones y relaciones jurídicas vinculados a los mismos, con una valoración global de 5.258.378,51 euros, y de la aportación dineraria por importe de 12 euros.



OM7644573

**CLASE 8.ª**

La ampliación de capital se elevó a público con fecha 28 de agosto de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Carlos de Alcocer Torra, con el número 5975 de su protocolo, produciéndose la inscripción de dicho acuerdo en fecha de 27 de septiembre de 2017, Tomo:13.193, Folio 130, Sección 8ª, Hoja M-66548, Inscripción 51. Consecuencia de lo anterior, la cifra del capital social de la Sociedad aumenta hasta la cantidad de 11.896.608,69 euros, representado por 1.979.469 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.522.615	9.150.916	76,92%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
<b>Total</b>	<b>1.979.469</b>	<b>11.896.609</b>	<b>100,00%</b>

Con anterioridad a la ampliación de capital, con fecha 15 de junio de 2017 (regularizado a fecha de 1 de enero de 2018), la Sociedad suscribió con Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, S.L.U. (en adelante, SERCON o la Sociedad Gestora) un contrato de subrogación en la posición de PSN MUTUA y AMIC por el que la Sociedad se subrogaba en la posición de AMIC y PSN MUTUA para el desarrollo de la actividad inmobiliaria y por SERCON se prestaban determinados servicios. Dicho contrato entró en vigor el 28 de agosto de 2017, pasando por consiguiente SERCON a asumir la gestión de la Sociedad y de sus activos inmobiliarios. Con fecha 13 de octubre de 2017 la Sociedad firma con SERCON un Anexo al Contrato de prestación de servicios que pasa a ser parte del mismo, para que SERCON prestara aquellos servicios derivados de la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil.

Posteriormente, con fecha de 13 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad adopta el acuerdo por el cual se decide el acogimiento de la Sociedad al régimen SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, así como la modificación de la denominación social al objeto de adecuarlo al régimen especial de SOCIMI, presentándose la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2017 posteriormente, con fecha 15 de septiembre de 2017, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Durante el mes de octubre de 2017, PSN Mutua realizó la colocación de acciones de la Sociedad por un importe total de 2.179.302 euros, vendiéndose 153.472 acciones a un precio de 14,20 euros por acción entre 166 nuevos accionistas (ninguno de los cuales posee individualmente más del 5% del capital social). Tras la colocación de acciones, el capital social quedaba distribuido entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.369.143	8.228.549	69,17%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
Resto (166 accionistas)	153.472	922.367	7,75%
<b>Total</b>	<b>1.979.469</b>	<b>11.896.609</b>	<b>100,00%</b>



OM7644574

**CLASE 8.ª**

El 1 de diciembre de 2017 se formalizó mediante contrato privado la venta por parte de PSN Mutua a la propia Sociedad de 11.515 acciones, con el fin de que la Sociedad destinara las mismas a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez y de la normativa reguladora.

A fecha de 30 de junio de 2019 la distribución del capital social es:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.357.628	8.159.344	68,59%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
Resto accionistas	135.287	813.075	6,83%
Autocartera	29.700	178.497	1,50%
<b>Total</b>	<b>1.979.469</b>	<b>11.896.609</b>	<b>100,00%</b>

Dado que uno de los requisitos que la Sociedad ha de cumplir para el acogimiento al régimen fiscal especial es el de estar admitido a cotización en un mercado regulado, con fecha de 7 de noviembre de 2017, la Sociedad presentó al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) la solicitud de inicio de tramitación del expediente de incorporación de las acciones de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. junto con el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (DIIM), conforme a lo establecido en la Circular del MAB 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por empresas en expansión y por SOCIMIs que sustituye a la Circular 14/2016..

Tras las aprobaciones correspondientes, la totalidad de las acciones de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 22 de diciembre de 2017, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.



OM7644575

## CLASE 8.ª

### Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2017 a la Agencia Española de la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen. En opinión de los Administradores, la Sociedad, está dando cumplimiento a los requisitos en tiempo y forma.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

## (2) BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Marco regulatorio

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido preparados por el Consejo de Administración de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de



OM7644576

## CLASE 8.ª

17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

### **b) Imagen fiel**

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido preparados por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la misma, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos de forma que muestran 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 incluidos en el estado de flujos de efectivo.

### **c) Principios contables no obligatorios**

Para la elaboración de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y los criterios de valoración generalmente aceptados que se describen en la Nota 4. No existe ningún principio contable o criterio de valoración obligatorio que, siendo significativo su efecto en los estados financieros intermedios, se haya dejado de aplicar.

### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de los estados financieros intermedios 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.

En la elaboración de estos estados financieros intermedios para el periodo terminado el 30 de junio de 2019 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable, los Administradores de la Sociedad encargaron a dos expertos independientes la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias para los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2019 en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo y, en algunos casos, se ha utilizado el método de comparación (Nota 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.2 y 6).





OM7644577

### CLASE 8.ª

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 15 de septiembre de 2017 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, 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 en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del periodo finalizado el 30 de junio de 2019, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

#### **e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos única y exclusivamente comparativos, con cada una de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria de los estados financieros intermedios, además de las cifras del periodo, las correspondientes al periodo anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables. Para el Balance se presenta la información comparativa a 31 de diciembre de 2018.

#### **f) Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, estos estados intermedios se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

#### **g) Cambios en criterios contables**

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

#### **h) Corrección de errores**

En la elaboración de estos estados financieros intermedios no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos referentes al ejercicio 2018.

#### **i) Empresa en funcionamiento**

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.791.294 euros. Este fondo de maniobra negativo se explica por el número de activos inmobiliarios que se han adquirido y para lo que se ha necesitado financiación a corto plazo. Los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios bajo el



OM7644578

**CLASE 8.ª**

Clase de Utilidad

principio de empresa en funcionamiento dado que no existen dudas acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir sus compromisos de deuda a corto plazo y estabilizar su liquidez. Finalmente, los siguientes factores han sido tenidos en cuenta en la formulación de los estados financieros intermedios: i) apoyo financiero de PSN Mutua a la Sociedad para cumplir con sus obligaciones y adquisiciones, tal y como se muestra en la nota 11; y ii) líneas de crédito disponibles por importe de 2.453.408 euros (ver nota 11).

**(3) APLICACIÓN DE RESULTADOS**

El resultado del ejercicio 2018 se distribuyó conforme a la propuesta por el Consejo de Administración del 8 de marzo de 2019 tras ser ratificado por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de mayo de 2019:

	2018
<b>Base de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio 2018	426.467
<b>Distribución del resultado</b>	
Reserva legal	42.647
Reserva voluntaria	42.647
Dividendo a cuenta del ejercicio 2018 ya pagado (Nota 12)	196.366
Dividendos	144.807
<b>Total</b>	<b>426.467</b>

- Limitaciones para la distribución de dividendos:

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta 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 los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente 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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.



OM7644579

## CLASE 8.ª

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

Los principales criterios contables y normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad, han sido los siguientes:

#### 4.1) Inmovilizado intangible

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

##### Aplicaciones informáticas

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 (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

#### 4.2) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio ó periodo en que se contraen. Sin embargo, se





0M7644580

## CLASE 8.<sup>a</sup>

capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor

o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los elementos, como sigue:

	Años de vida útil	Tipo de amortización
Construcciones .....	50	2%
Instalaciones técnicas .....	8	12%

Los activos en curso de construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados

- Deterioro de inversiones inmobiliarias

Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza la inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor razonable de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) Los inmuebles se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del periodo.

Los inmuebles con áreas no arrendadas se valoraron sobre la base de las rentas futuras estimadas, menos el ejercicio de comercialización.



**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTAL



0M7644581

Con vistas a calcular el valor en uso de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la inversión inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso, de reformas, de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio o periodo, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### 4.3) Arrendamientos

##### a) Cuando la Sociedad es arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### b) Cuando la Sociedad es arrendador – Arrendamiento operativo

En los arrendamientos operativos, el arrendador conserva la titularidad del activo arrendado y prácticamente la totalidad de los riesgos y recompensas ligados al activo arrendado.

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos ligados a arrendamientos operativos se llevan a resultados según el principio de devengo. Asimismo, los costes de adquisición del activo arrendado se presentan en el balance en función de la naturaleza del activo, incrementados según los costes directamente atribuibles al arrendamiento, reconocidos como gasto durante el periodo de arrendamiento, aplicándose el mismo método que el empleado para reconocer los ingresos por arrendamiento.



## CLASE 8.<sup>a</sup>

ACTIVOS FINANCIEROS



OM7644582

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

### 4.4) Instrumentos financieros

#### 4.4.1) Activos financieros

##### a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.



**CLASE 8.ª**



0M7644583

c) Activos financieros mantenidos para negociar y otros activos financieros a valor razonable, con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por 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 derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

4.4.2) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.



0M7644584

## CLASE 8.ª

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### 4.5) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias que tienen carácter nominativo y están representadas mediante anotaciones en cuenta, estando inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante "IBERCLEAR"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 4.6) Impuestos sobre beneficios

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 15 de septiembre de 2017 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad estará sometida a un 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 Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.





OM7644585

## CLASE 8.<sup>a</sup>

SO-CI-MI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de diciembre de 2017 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, 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 en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es una entidad no residente sin establecimiento permanente en Portugal desde la segunda mitad del ejercicio 2017 para el desarrollo de su actividad arrendadora de los inmuebles sitios en dicho país. Por esta actividad la entidad debe presentar liquidación de IVA trimestralmente sin que esta tenga resultado positivo dada la exención existente para los inmuebles y plazas de garajes puestos a disposición. Adicionalmente presenta Impuesto sobre Sociedades a tipo general del 25%, habiéndose obtenido resultados positivos en el ejercicio, con cuotas a ingresar a las que se les ha deducido las retenciones practicadas en los arrendamientos. Junto a estos impuestos también debe hacer frente al IMI o Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Portugal por los activos inmobiliarios que posee en dicho país.

### 4.7) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen según el principio de devengo, es decir, cuando se produce el flujo real de los bienes y servicios relacionados, independientemente de cuando se generan los flujos monetarios o financieros resultantes. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida, neta de descuentos e impuestos.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### 4.8) Provisiones y pasivos contingentes

Al preparar los estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad realiza una distinción entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, respecto de los cuales es probable que se origine una salida de recursos que incorporen beneficios económicos que resulta indeterminada en cuanto a su importe o momento de cancelación de las obligaciones.



OM7644586

### CLASE 8.<sup>a</sup>

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se considera que la probabilidad de tener que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se divulgan en la memoria, ya que la posibilidad de que haya una salida de recursos se considera remota.

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. Cuando se haya utilizado el descuento para determinar el importe de la provisión, se registrarán los ajustes que surjan como un coste por intereses según el principio de devengo.

#### 4.9) Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados. Por siguiente, los presentes estados financieros intermedios no incluyen desgloses específicos ligados a temas medioambientales.

#### 4.10) 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, 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.



OM7644587

## CLASE 8.ª

### 4.11) Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### 4.12) Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

### 4.13) Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las existencias presentadas en el balance corresponden a provisiones de fondos a proveedores de servicios para la adquisición de nuevas inversiones inmobiliarias.

### 4.14) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

## **(5) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El inmovilizado intangible está totalmente amortizado desde el ejercicio 2016 y no presenta movimientos durante el ejercicio 2018 ni durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

A 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018, 744 euros se encuentran totalmente amortizados y en uso.



**(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento de este epígrafe del balance a 30 de junio de 2019 adjunto es el siguiente:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019(*)	Euros			Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	
<b>Coste:</b>				
Saldos a 1 de enero de 2019	18.633.247	10.092.505	321.295	29.047.047
Altas	3.268.397	982.980	429.347	4.680.724
Retiros	-	-	-	-
Traspasos	-	15.611	(15.611)	-
<b>Saldos a 30 de junio de 2019(*)</b>	<b>21.901.644</b>	<b>11.091.096</b>	<b>735.031</b>	<b>33.727.771</b>
<b>Deterioro:</b>				
Saldos a 1 de enero de 2019	-	-	-	-
Dotaciones	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-
<b>Saldos a 30 de junio de 2019(*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Saldos a 1 de enero de 2019	-	(431.374)	(52.852)	(484.226)
Dotaciones	-	(177.070)	(19.306)	(196.376)
<b>Saldos a 30 de junio de 2019(*)</b>	<b>-</b>	<b>(608.444)</b>	<b>(72.158)</b>	<b>(680.602)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2019</b>	<b>18.633.247</b>	<b>9.661.131</b>	<b>268.443</b>	<b>28.562.821</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas al 30 de junio de 2019(*)</b>	<b>21.901.644</b>	<b>10.482.652</b>	<b>662.873</b>	<b>33.047.169</b>

(\*) Periodo no auditado



0M7644588

El movimiento de este epígrafe del balance durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2018:	Euros			Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	
<b>Coste:</b>				
<b>Saldos a 1 de enero de 2018</b>	<b>14.764.109</b>	<b>7.435.282</b>	<b>175.861</b>	<b>22.375.252</b>
Altas	3.869.138	2.650.880	151.177	6.671.795
Retiros	-	-	-	-
Trasposos	-	6.343	(6.343)	-
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>18.633.247</b>	<b>10.092.505</b>	<b>321.295</b>	<b>29.047.047</b>
<b>Deterioro:</b>				
<b>Saldos a 1 de enero de 2018</b>	-	-	-	-
Dotaciones	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2018</b>	-	-	-	-
<b>Amortización acumulada:</b>				
<b>Saldos a 1 de enero de 2018</b>	-	(118.841)	(17.478)	(136.319)
Dotaciones	-	(312.533)	(35.374)	(347.908)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2018</b>	-	(431.374)	(52.852)	(484.226)
<b>Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2018</b>	<b>14.764.109</b>	<b>7.316.441</b>	<b>158.383</b>	<b>22.238.933</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>18.633.247</b>	<b>9.661.131</b>	<b>268.443</b>	<b>28.562.821</b>



0M7644589



**CLASE 8.ª**



OM7644590

Al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, ningún activo está totalmente amortizado.

a) Altas de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 se ha procedido a la adquisición de los inmuebles que a continuación se relacionan en los siguientes términos y condiciones:

Periodo 2019:

Inversión Inmobiliaria	Adquisición	Precio (sin costes de transacción)	Financiación externa
Madrid: Claudio Coello nº 91	30/01/2019	3.450.000 €	Sí
Córdoba: Plaza de Cristóbal Colon nº 14	06/02/2019	660.000 €	No
<b>Total</b>		<b>4.110.000 €</b>	

Para el inmueble que la Sociedad adquirió en Madrid, se hizo uso de financiación externa obtenida del "Banco Santander" suscribiendo la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria en fecha de 30 de enero de 2019, por importe de 2.200.000 euros, con un tipo de interés del 1,70% anual, con vencimiento el 30 de enero de 2031 (duración 144 meses).

Periodo 2018:

Inversión Inmobiliaria	Adquisición	Precio (sin costes de transacción)	Financiación externa
Salamanca: Plaza del Ángel, nº 5	23/03/2018	2.900.000 €	No
Tenerife: Plaza Weyler, nº 8	09/05/2018	900.000 €	No
<b>Total</b>		<b>3.800.000 €</b>	

A continuación, se muestran el valor neto contable y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:



CLASE 8.ª



OM7644591

30/06/19	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Inversiones Inmobiliarias	25.196.141	48.826.570	Gesvalt Sociedad de tasación	Junio 2019
Inversiones Inmobiliarias	7.851.028	8.675.930	Técnicos en Tasación, S.A.	Junio 2019
<b>Total</b>	<b>33.047.169</b>	<b>57.502.500</b>		

31/12/18	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Inversiones Inmobiliarias	25.166.106	49.058.213	Inmoseguros Tasación, S.A.	2018
Inversiones Inmobiliarias	3.396.715	3.605.590	Técnicos en Tasación, S.A.	2018
<b>Total</b>	<b>28.562.821</b>	<b>52.663.803</b>		

Proceso de valoración:

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). El "Valor de Mercado" 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, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.



OM7644592

**CLASE 8.ª**

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de las inversiones inmobiliarias. El detalle por inmueble y localización del valor a coste amortizado a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

A 30 de junio de 2019:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.126.838	1.198.284
A CORUÑA	AVDA FERNANDEZ LATORRE 124	296.297	368.854
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	54.412	327.659
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	273.857	1.695.395
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	154.843	197.224
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VAZQUEZ 7	554.761	620.131
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	108.002	112.813
CORDOBA (*)	PLAZA CRISTOBAL COLON 16	692.093	898.750
GERONA	TRAVESIA DE LA CREU 6	28.574	134.992
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	285.551	308.432
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	30.586	151.188
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	203.253	247.096
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	807.205	993.226
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.318.796	5.217.025
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.128.959	1.302.138
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	8.302.330	16.053.215
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	163.982	8.078.389
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.718.183	4.798.937
MADRID (*)	CALLE CLAUDIO COELLO 91	3.527.034	3.992.195
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.384.463	1.477.085
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	254.834	279.556
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	927.629	1.006.684
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	108.536	349.188
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	75.404	193.491
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	286.436	288.527
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	3.022.166	3.032.662
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.087.518	1.087.800
SAN SEBASTIAN	CALLE AUTONOMÍA 3	365.226	416.839
SANTANDER	TRAVESIA VALDERRAMA 4	84.927	258.480
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	160.778	258.425
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	1.159.920	1.220.100
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	295.961	730.515
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	57.815	207.204
	<b>TOTAL</b>	<b>33.047.169</b>	<b>57.502.500</b>



OM7644593

**CLASE 8.ª**

(\*) Inmuebles adquiridos en 2019.

A 31 de diciembre de 2018:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.132.309	1.172.460
A CORUÑA	AVDA FERNANDEZ LATORRE 124	291.087	340.132
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	55.073	352.684
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	275.219	1.610.228
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	156.528	194.827
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VAZQUEZ 7	460.750	642.387
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	108.962	117.995
GERONA	TRAVESIA DE LA CREU 6	28.943	134.274
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	287.729	301.898
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	30.874	135.256
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	203.375	229.461
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	812.169	994.516
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.270.630	5.320.000
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.134.771	1.120.112
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	8.350.444	17.199.947
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	165.097	7.296.627
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.730.730	4.917.968
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.391.553	1.422.405
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	256.318	275.516
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	933.046	933.046
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	110.730	346.698
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	76.664	225.387
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	287.807	288.113
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	3.032.662	3.032.662
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.048.355	1.053.745
SAN SEBASTIAN	CALLE AUTONOMÍA 3	369.263	438.703
SANTANDER	TRAVESIA VALDERRAMA 4	85.865	259.269
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	162.122	225.872
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	956.807	1.129.440
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	298.770	736.180
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	58.170	215.996
<b>TOTAL</b>		<b>28.562.821</b>	<b>52.663.803</b>

## b) Seguros

Estos inmuebles se encuentran asegurados. La cobertura de las pólizas se considera suficiente en relación con los potenciales riesgos.

## c) Ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias sin considerar su amortización.



**CLASE 8.ª**

GRUPO 01



0M7644594

	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019</b>	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018</b>
Ingresos por rentas	930.626	730.706
Ingresos por gastos repercutidos	38.474	29.404
Gastos operativos	(395.129)	(326.767)
<b>Total</b>	<b>573.971</b>	<b>433.343</b>

A 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

A 30 de junio de 2019:

<b>Concepto</b>	<b>Cobros mínimos nominales</b>
Hasta un año	984.939
Entre uno y cinco años	1.642.623
Más de cinco años	859.861
<b>Total</b>	<b>3.487.423</b>

A 30 de junio de 2018:

<b>Concepto</b>	<b>Cobros mínimos nominales</b>
Hasta un año	1.213.617
Entre uno y cinco años	1.570.653
Más de cinco años	746.367
<b>Total</b>	<b>3.530.637</b>

La Sociedad no tiene a 30 de junio de 2019 ni a 30 de junio de 2018 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de las inversiones inmobiliarias.

## **(7) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), 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 el Consejo de Administración de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del exceso de liquidez.





**CLASE 8.ª**  
GRUPO APLICATIVO



OM7644595

## 7.1 Gestión del riesgo financiero

### a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés: El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que sería parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 30 de junio de 2019, la Sociedad mantiene varios préstamos cuyos vencimientos se sitúan a largo plazo con un tipo de interés fijo y dos líneas de crédito con tipo de interés variable referenciado al Euribor, por lo que, a tal fecha, la exposición de la Sociedad a este riesgo está abierta.

### b) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallo de las cuentas por cobrar. La Sociedad tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

### c) Riesgo de liquidez

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018 se muestra en la Nota 8.

La Dirección realiza un seguimiento de las provisiones de reserva de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con líneas de crédito que brindan un soporte adicional a la posición de liquidez. Es por esto por lo que se considera que el riesgo de liquidez en la Sociedad se considera bajo.

Se presenta a continuación un detalle de información relevante en materia de liquidez:

	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 11)	(3.501.470)	(1.796.095)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 10)	243.386	660.611
<b>Posición neta de tesorería</b>	<b>(3.258.084)</b>	<b>(1.135.484)</b>
Dividendos a distribuir	-	(144.808)
Línea de crédito no dispuesta (Nota 11)	2.453.408	1.579.571
<b>Total reservas de liquidez</b>	<b>(804.676)</b>	<b>299.279</b>





**CLASE 8.<sup>a</sup>**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS



OM7644596

## 7.2 Gestión del capital

Los principales objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento.

## 7.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los distintos niveles de instrumentos financieros que se valoran a valor razonable se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

A 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018, la Sociedad no posee instrumentos financieros valorados a valor razonable de nivel 2 y 3, salvo las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

## (8) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1 Análisis por categoría

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de Instrumentos financieros, excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Se revela el valor en libros, con referencia a cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración relativa a los instrumentos financieros, de los distintos instrumentos financieros en cada una de ellas incluidos, agrupados por tipologías, informando de la variación respecto al ejercicio anterior.



OM7644597

CLASE 8.<sup>a</sup>

ACTIVOS FINANCIEROS	Créditos, derivados y otros	TOTAL	
<b>Periodo 2019</b>			
<b>No corriente:</b> Préstamos y partidas a cobrar	256.031		<b>256.031</b>
<b>Corriente:</b> Préstamos y partidas a cobrar	72.569		<b>72.569</b>
<b>Total 30 de junio de 2019</b>	<b>328.600</b>		<b>328.600</b>
<b>Ejercicio 2018</b>			
<b>No corriente:</b> Préstamos y partidas a cobrar	224.001		<b>224.001</b>
<b>Corriente:</b> Préstamos y partidas a cobrar	70.983		<b>70.983</b>
<b>Total 31 de diciembre de 2018</b>	<b>294.984</b>		<b>294.984</b>
PASIVOS FINANCIEROS	Deudas con entidades de crédito	Débitos y partidas a pagar	TOTAL
<b>Periodo 2019</b>			
<b>No corriente:</b> Débitos y partidas a pagar	6.810.035	330.295	<b>7.140.330</b>
<b>Corriente:</b> Débitos y partidas a pagar	3.501.470	1.083.890	<b>4.585.360</b>
<b>Total 30 de junio de 2018</b>	<b>10.311.505</b>	<b>1.414.185</b>	<b>11.725.690</b>
<b>Ejercicio 2018</b>			
<b>No corriente:</b> Débitos y partidas a pagar	5.054.673	276.559	<b>5.331.232</b>
<b>Corriente:</b> Débitos y partidas a pagar	1.796.095	437.747	<b>2.233.842</b>
<b>Total 31 de diciembre de 2018</b>	<b>6.850.768</b>	<b>714.306</b>	<b>7.565.074</b>



**CLASE 8.ª**



0M7644598

## 8.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

### 30 de junio de 2019:

ACTIVOS FINANCIEROS	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	256.031	256.031
- Préstamos y partidas a cobrar	72.569	-	-	-	-	72.569
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>72.569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>256.031</b>	<b>328.600</b>

### 31 de diciembre de 2018:

ACTIVOS FINANCIEROS	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	224.001	224.001
- Préstamos y partidas a cobrar	70.983	-	-	-	-	70.983
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>70.983</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>224.001</b>	<b>294.984</b>

El epígrafe del balance "Inversiones financieras a largo plazo" a 30 de junio de 2019 se compone principalmente de las fianzas entregadas a organismos públicos por valor de 256.031 euros (31 de diciembre de 2018: 224.001 euros).

El epígrafe del balance "Existencias" a 31 de diciembre de 2018 se compone de provisiones de fondos a proveedores de servicios para la adquisición de nuevas inversiones inmobiliarias por importe de 41.612 euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0M7644599

Los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

**30 de junio de 2019:**

PASIVOS FINANCIEROS	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	3.501.470	567.103	572.682	578.360	5.091.890	<b>10.311.505</b>
- Deudas con empresas del grupo	806.743	-	-	-	-	<b>806.743</b>
- Débitos y partidas a pagar	492.881	10.710	14.640	41.744	47.467	<b>607.442</b>
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>4.801.094</b>	<b>577.813</b>	<b>587.322</b>	<b>620.104</b>	<b>5.139.357</b>	<b>11.725.690</b>

**31 de diciembre de 2018:**

PASIVOS FINANCIEROS	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	1.796.095	381.103	386.635	392.265	3.894.670	<b>6.850.768</b>
- Deudas con empresas del grupo	211.683	-	-	-	-	<b>211.683</b>
- Débitos y partidas a pagar	226.064	3.200	550	-	272.809	<b>488.817</b>
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>2.233.842</b>	<b>384.303</b>	<b>387.185</b>	<b>392.265</b>	<b>4.167.479</b>	<b>7.565.074</b>

**(9) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR**

	Euros	
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		
Clientes por alquileres	72.569	29.371
Activos por impuesto corriente	327	327
Otros créditos con las Administraciones Públicas	508.737	393.840
<b>TOTAL</b>	<b>581.633</b>	<b>423.538</b>



0M7644600

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" corresponde principalmente a las retenciones practicadas por los inquilinos que son devueltas a la Sociedad en la declaración del Impuesto de Sociedades.

El importe en libros de los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

**(10) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Bancos	243.386	660.611
<b>TOTAL</b>	<b>243.386</b>	<b>660.611</b>

Las cuentas corrientes no están remuneradas.

A 30 de junio de 2019 debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil del total de tesorería, 56.969 euros se encuentran restringidos conforme al contrato firmado con el proveedor de liquidez de la Sociedad (31 de diciembre de 2018: 79.037 euros).

**(11) DÉBITOS Y OTRAS PARTIDAS A PAGAR**

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
<b>No corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito <b>(a)</b>	6.810.035	5.054.673
Otros pasivos financieros <b>(b)</b>	330.295	276.559
<b>Total No corriente</b>	<b>7.140.330</b>	<b>5.331.232</b>
<b>Corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito <b>(a)</b>	3.501.470	1.796.095
Deudas con empresas del grupo <b>(c)</b>	806.743	211.683
Proveedores	119.384	30.622
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 15)	5.637	19.466
Acreedores varios	152.126	175.976
Otras deudas con las Administraciones Públicas	30.953	5.681
<b>Total Corriente</b>	<b>4.616.313</b>	<b>2.239.523</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11.756.643</b>	<b>7.570.755</b>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. El epígrafe "Proveedores" recoge, principalmente, importes relacionados con suministros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0M7644601

El epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" se corresponde con el saldo a liquidar en concepto de IRPF.

**a) Deudas con entidades de crédito**

En este epígrafe la Sociedad registra los préstamos que la Sociedad tiene contratados:

La Sociedad contrató con Banco Sabadell, S.A. el 20 de abril de 2018 por un principal inicial de 4.197.000 euros, con fecha de vencimiento 30 de abril de 2033 y tipo de interés anual de 175 puntos básicos. En relación con este préstamo, se ha constituido una garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en Madrid en la Calle Don Ramón de la Cruz nº 94 (ver nota 6).

Por otro lado la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria del Banco "Banco Santander" suscribiendo la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria en fecha de 19 de julio de 2018, por importe de 810.000 euros, con un tipo de interés del 1,70% anual para el capital no devuelto, con vencimiento el 19 de julio de 2030 (duración 144 meses).

Adicionalmente la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria del Banco "Abanca Corporación Bancaria, S.A." suscribiendo la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria en fecha de 27 de septiembre de 2018, por importe de 630.000 euros, con un tipo de interés del 1,75% anual, con vencimiento el 1 de octubre de 2028 (duración 120 meses).

En el periodo de 2019 la Sociedad suscribió un préstamo con garantía hipotecaria del Banco "Banco Santander" suscribiendo la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria en fecha de 30 de enero de 2019, por importe de 2.200.000 euros, con un tipo de interés del 1,70% anual para el capital no devuelto, con vencimiento el 30 de enero de 2031 (duración 144 meses).

A 30 de junio de 2019 el importe de la deuda con entidades de crédito, descrita anteriormente, valorada a coste amortizado es de 7.371.655 euros (31 de diciembre de 2018: 5.430.339 euros), sin que haya intereses devengados y no pagados a tal fecha.

En el periodo 2019, la Sociedad ha reconocido 86.004 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto intereses devengados asociados a los préstamos descritos anteriormente (33.735 euros en el periodo 2018).

Adicionalmente, la Sociedad formalizó el 8 de junio de 2018 una línea de crédito con Bankinter, S.A. por importe de hasta 3.250.000 euros y un plazo de vigencia de 1 año desde la fecha formalización. Esta línea de crédito devenga un interés del Euribor anual más 130 puntos básicos del saldo dispuesto y una comisión de no disponibilidad trimestral de 0,400000%. El 8 de junio de 2019 se renovó esta línea de crédito con un plazo de vigencia de 2 meses.



OM7644602

**CLASE 8.ª**

La posición a 30 de junio de 2019 de las deudas con entidades de crédito es la siguiente:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	251.946	3.656.632	3.908.578
BANCO SANTANDER	250.833	2.620.903	2.871.736
ABANCA CORPORACIÓN	58.841	532.500	591.341
BANKINTER	2.939.850	-	2.939.850
<b>TOTAL</b>	<b>3.501.470</b>	<b>6.810.035</b>	<b>10.311.505</b>

La posición a 31 de diciembre de 2018 de las deudas con entidades de crédito es la siguiente:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	249.752	3.783.156	4.032.908
BANCO SANTANDER	67.500	714.375	781.875
ABANCA CORPORACIÓN	58.414	557.142	615.556
BANKINTER	1.420.429	-	1.420.429
<b>TOTAL</b>	<b>1.796.095</b>	<b>5.054.673</b>	<b>6.850.768</b>

La deuda financiera no tiene ratios de cumplimiento asociados a la misma.

**b) Otros pasivos financieros**

El importe registrado a largo plazo en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde principalmente a las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios para garantizar el buen estado de los inmuebles al término de los contratos de arrendamiento.

**c) Deudas con empresas del grupo**

El importe registrado en este epígrafe se corresponde con un préstamo de 200.000 euros y una línea de crédito, por importe de 3.000.000 euros de los que a 30 de junio de 2019 se había dispuesto 600.000 euros, que uno de los accionistas de la Sociedad ha concedido, PSN Mutua. En el periodo 2019 ha devengado intereses por importe de 6.743 euros (1.497 euros en el ejercicio 2018)

**(12) FONDOS PROPIOS****Capital escriturado**

A 1 de enero de 2017, el capital social estaba representado por 45.000 acciones nominativas de 6,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, con iguales derechos políticos y económicos. A tal fecha, Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija era el titular de la totalidad de las acciones.





OM7644603

### CLASE 8ª

Se llevó a cabo una reducción del capital social hasta la cifra de 250.016 €, ampliando de nuevo su capital hasta los 270.450€, con el fin de reequilibrar el patrimonio de la Sociedad y reactivar la misma. Esta operación se elevó a público el 5 de abril de 2017.

Posteriormente, con fecha 1 de agosto de 2017, el entonces Accionista Único, ejerciendo las competencias de la Junta General de PSN GESTIÓN, adoptó la decisión de aumentar el capital social en 11.626.160 euros mediante la emisión de 1.934.469,74 acciones, con un valor nominal de 6,01 euros y una prima de emisión de 5,5 euros cada una de ellas (10.639.580 euros). Las nuevas acciones quedaron suscritas y desembolsadas en su totalidad, por medio de aportaciones no dinerarias y dinerarias.

Consecuencia de lo anterior, la cifra del capital social de la Sociedad aumenta hasta la cantidad de 11.896.608,69 euros, representado por 1.979.469 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una.

La distribución del capital social a 30 de junio de 2019 es:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.357.628	8.159.344	68,59%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
Resto	135.287	813.075	6,83%
Autocartera	29.700	178.497	1,50%
<b>Total</b>	<b>1.979.469</b>	<b>11.896.609</b>	<b>100,00%</b>

La distribución del capital social a 31 de diciembre de 2018 es:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.357.628	8.159.344	68,59%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
Resto	143.934	865.043	7,27%
Autocartera	21.053	126.529	1,06%
<b>Total</b>	<b>1.979.469</b>	<b>11.896.609</b>	<b>100,00%</b>

### Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. Recoge el exceso de la cuantía aportada en la ampliación de capital del mes de agosto de 2017 frente al valor nominal de las acciones (ver nota 1).

### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan reservas disponibles suficientes para este fin.



0M7644604

**CLASE 8.ª**

A 30 de junio de 2019, la reserva legal asciende a 55.384 euros (12.738 a 31 de diciembre de 2018) y corresponde al 10% del resultado de los ejercicios 2017 y 2018 (ver nota 3).

**Acciones propias**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 6 de noviembre de 2017 autorizar la adquisición del máximo legal establecido a un precio mínimo del valor nominal de por acción y a un precio máximo del valor de cotización por acción incrementado un 10%; la autorización se concedió para un período de 5 años a contar desde el momento de la toma del acuerdo. El destino final previsto para estas acciones, entre otros, es cumplir con los requerimientos del proveedor de liquidez debido a la cotización de la Sociedad en el MAB.

A 30 de junio de 2019 la Sociedad mantiene 29.700 acciones propias por importe de 407.228 euros. Durante el periodo la Sociedad ha comprado 8.647 acciones. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantenía 21.053 acciones propias por importe de 296.177 euros.

**Otras aportaciones de socios**

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad, recibió de su matriz (Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros) la cantidad de 6.000 euros, con la finalidad de equilibrar el patrimonio contable de la Sociedad.

**Dividendos**

El 21 de mayo de 2019 la Junta General de Accionistas acordó distribuir un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe bruto de 0,07424248 euros por acción. El importe total del dividendo asciende a 144.807 euros y fue pagado el 31 de mayo de 2019.

**(13) SITUACION FISCAL**

La conciliación del resultado contable del periodo finalizado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho periodo es como sigue:

**Periodo 2019:**

Junio 2019	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del periodo	286.154		<b>286.154</b>	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades				-	-	-
Diferencias permanentes				-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio				-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			<b>286.154</b>	-	-	-



CLASE 8.<sup>a</sup>



0M7644605

**Periodo 2018:**

**Junio 2018**

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del periodo	233.714	-	<b>233.714</b>	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	<b>233.714</b>	-	-	-

Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de diciembre de 2017 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, 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 en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

En relación con los créditos fiscales los Administradores de la Sociedad han considerado, siguiendo un criterio de prudencia, que los mismos no debían ser registrados en base a su estimación sobre las posibilidades de recuperabilidad de los citados conceptos en el corto plazo. Las bases imponibles negativas pendientes de aplicación al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 625.038 euros, todas ellas anteriores al acogimiento al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Se encuentran abiertos a inspección por parte de las autoridades tributarias la totalidad de los impuestos que le son aplicables a la Sociedad de los cuatro últimos ejercicios.

Debido a posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a algunas operaciones, podrían existir determinados pasivos fiscales de carácter contingente. Sin embargo, en opinión de la Sociedad y de sus asesores fiscales, la posibilidad de que se materialicen estos pasivos es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a los estados financieros intermedios adjuntos.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INVERSIONES INMOBILIARIAS



0M7644606

#### (14) INGRESOS Y GASTOS

##### Importe neto de la cifra de negocios

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2019, que se corresponde en su totalidad con los ingresos derivados de los contratos de alquiler de las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30/06/2019</b>	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30/06/2018</b>
Ingresos por rentas	930.626	730.706
Ingresos por gastos repercutidos	38.474	29.404
<b>TOTAL</b>	<b>969.100</b>	<b>760.110</b>

##### Otros gastos de explotación

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 es:

	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30/06/2019</b>	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30/06/2018</b>
Reparación y conservación	103.348	103.573
Servicios profesionales independientes	125.618	113.352
Primas de seguros	25.952	2.504
Suministros	14.767	21.695
Tributos	110.769	77.602
Otros gastos	6.209	8.041
Deterioro operaciones comerciales	8.467	-
<b>TOTAL</b>	<b>395.130</b>	<b>326.767</b>

La partida más relevante para el periodo 2019 se corresponde con servicios profesionales derivados por la prestación de servicios por parte de la entidad del Grupo PS Sercon 72.300 euros (72.865 euros en el periodo 2018) por servicios diversos (administrativos, IT, etc.) (ver nota 15).

La Sociedad no cuenta con personal a 30 de junio de 2019 ni a 30 de junio de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0M7644607

(15) OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las operaciones y saldos con partes vinculadas se muestran a continuación:

Periodo 2019:

	PSN MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA (A)	AMIC SEGUROS GENERALES (B)	PSN EDUCACIÓN Y FUTURO (C)	PSN ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DEL RIESGO (D)	PS SERCON (E)	TOTAL
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias - 6 meses</b>	<b>14.018</b>	-	<b>20.317</b>	<b>171.254</b>	<b>(72.910)</b>	<b>132.679</b>
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	19.264	-	20.317	171.254	-	210.835
Intereses Préstamo y línea de crédito	(5.246)	-	-	-	-	(5.246)
Servicios recibidos	-	-	-	-	(72.910)	(72.910)
<b>Balance (neto)</b>	<b>(812.380)</b>	-	-	-	-	<b>(812.380)</b>
<b>Saldo Acreedor</b>	<b>(812.380)</b>	-	-	-	-	<b>(812.380)</b>
Pago gastos suministros	(5.637)	-	-	-	-	(5.637)
Préstamo y línea de crédito	(806.743)	-	-	-	-	(806.743)

Ejercicio 2018:

	PSN MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA (A)	AMIC SEGUROS GENERALES (B)	PSN EDUCACIÓN Y FUTURO (C)	PSN ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DEL RIESGO (D)	PS SERCON (E)	TOTAL
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>	<b>(1.497)</b>	-	<b>40.051</b>	<b>296.891</b>	<b>(146.251)</b>	<b>189.194</b>
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	-	-	40.051	296.891	-	336.942
Intereses Préstamo y línea de crédito	(1.497)	-	-	-	-	(1.497)
Servicios recibidos	-	-	-	-	(146.251)	(146.251)
<b>Balance (neto)</b>	<b>(231.035)</b>	-	-	-	<b>(114)</b>	<b>(231.149)</b>
<b>Saldo Acreedor</b>	<b>(220.849)</b>	-	-	-	<b>(114)</b>	<b>(220.963)</b>
Pago gastos suministros	(19.352)	-	-	-	(114)	(19.466)
Préstamo y línea de crédito	(201.497)	-	-	-	-	(201.497)
<b>Saldo deudor Consolidación Fiscal (Tributación Grupo IVA)</b>	<b>(10.186)</b>	-	-	-	-	<b>(10.186)</b>



**CLASE 8.ª**  
IMPORTE VISIBLE



0M7644608

La naturaleza de las principales operaciones con empresas del Grupo PSN a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

#### **A.- PSN MUTUA**

##### A-1) Partidas de balance.

En fecha de 10 de julio de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo mercantil con Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija en virtud del cual dichas entidades suscribieron de préstamo por importe de 200.000 euros a la Sociedad quien lo aceptó y se comprometió a reembolsárselo en un periodo de tres años. Este préstamo ha generado unos intereses en el periodo 2019 de 1.557 euros.

Adicionalmente, la Sociedad formalizó el 31 de enero de 2019 una línea de crédito con Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, por importe de 3.000.000 euros y un plazo de vigencia de 1 año desde la fecha formalización. Esta línea de crédito devenga un interés del Euribor anual más 130 puntos básicos del saldo dispuesto y una comisión de no disponibilidad trimestral de 10 puntos básicos.

En la partida de "Pago gastos suministros" se incluyen los pagos que ha efectuado PSN Mutua correspondientes a consumos de oficinas que desde agosto de 2017 pertenecían a la Sociedad y la parte correspondiente a las fianzas de los inmuebles transmitidos.

La partida "Consolidación Fiscal" se corresponde a la deuda que tiene PSN Mutua con la Sociedad por la tributación conjunta del grupo de IVA.

#### **B.- AMIC Seguros Generales, S.A.**

##### B-1) Partidas de balance.

En la partida de "Pago gastos suministros" se incluyen los pagos que ha efectuado AMIC Seguros Generales correspondientes a consumos de oficinas que desde agosto de 2017 pertenecen a la Sociedad.

#### **C.- PSN Educación y Futuro, S.A.**

##### C-1) Arrendamientos.

Hace referencia al contrato de alquiler por arrendamiento del inmueble de A Coruña sito en la calle Valle Inclán.

#### **D.- PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo S.A.**

##### D-1) Arrendamientos.

Hace referencia al contrato de alquiler por arrendamiento de oficinas propiedad de la Sociedad.

#### **E.- Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, S.L.U.**

##### E-1) Servicios recibidos.

Las principales operaciones entre ambas se encuentran recogidas de manera contractual, y el objeto de las principales actividades desarrolladas entre ambas es;





0M7644609

### CLASE 8.<sup>a</sup>

- Servicios de gestión de inmuebles.
- Servicios de asesoría legal y fiscal.
- Servicios de contabilidad y documentación de procesos organizativos.
- Prestación de servicios informáticos.
- Servicios de publicidad, marketing y relaciones institucionales.
- Protección de datos.
- Servicios derivados por la incorporación en el MAB: tareas relacionadas con el cumplimiento por la Sociedad de las obligaciones periódicas y puntuales conforme a la normativa del MAB-SOCIMI, con la función de cumplimiento normativo, y con el cumplimiento de las obligaciones con el Asesor Registrado.

#### (16) REMUNERACIÓN DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de revisión limitada de los estados financieros intermedios ascendieron a 6.000 euros y por otros servicios de verificación 0 euros (30 de junio de 2018: 6.000 y 0 euros, respectivamente).

Asimismo, durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han devengado honorarios por servicios prestados por otras sociedades de la red PwC (30 de junio de 2018: 0 euros).

#### (17) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

La Junta General Extraordinaria de Accionistas con carácter de Universal celebrada el día 6 de noviembre de 2017 acordó (i) fijar la retribución global del Consejo de Administración de la Sociedad en la cantidad de 10.000 euros anuales, y (ii) el pago en concepto de compensación económica por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración, así como a cualquier otra actividad necesaria para el desempeño de sus respectivos cargos como Consejeros, por importe de 828,24 euros brutos por cada Consejero. En la misma fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de la retribución global fija del mismo, indicada anteriormente, de la siguiente forma: (i) Presidente: 5.000 euros anuales; (ii) Secretario: 2.500 euros anuales, (iii) Consejeros: 1.250 euros anuales, actualizables con el IPC.

Asimismo, el Consejero Delegado tiene suscrito, con fecha 6 de noviembre de 2017, un contrato de prestación de servicios con la Sociedad, tal como establece el artículo 23 de los Estatutos Sociales, en que se establece que el cargo es gratuito, no percibiendo retribución el desempeño de sus funciones ejecutivas.

En consecuencia, la retribución devengada durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 por los miembros del Consejo de Administración en este ejercicio ha ascendido a 5.060 euros (30 de junio de 2018: 5.000 euros).

El Consejo de Administración no ha percibido ninguna cantidad en concepto de gastos por desplazamiento, estancia y alojamiento durante el periodo de 6 meses hasta el 30 de junio de 2019 ni durante el mismo periodo de 2018.





0M7644610

**CLASE 8<sup>a</sup>**

Asimismo, al 30 de junio de 2019 y al 30 de junio de 2018, la Sociedad no tiene ningún compromiso de seguro de vida o pensiones, ni ha concedido préstamos o anticipos de ningún tipo a miembros antiguos o actuales de su Consejo de Administración.

La Sociedad no cuenta con personal de alta dirección ya que dicha función recae en la sociedad dominante del Grupo, Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguros de responsabilidad civil de administradores y directivos suscrita con AIG, (póliza nº 0130900920/230000) cuya prima es asumida por la matriz.

#### Otra información referente a los Administradores

El Consejo de Administración está compuesto como sigue:

- D. Miguel José Carrero López, Presidente y Consejero Delegado.
- Dña. Carmen Rodríguez Menendez, Vicepresidenta.
- D. Esteban Ímaz Buenechea, Secretario.
- D. Miguel Triola Fort.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 260 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, se informa que la distribución por sexo de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es: hombres 75%; mujeres 25%.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo / ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

La relación de miembros del Consejo de Administración que han mantenido participaciones en sociedades con el mismo o análogo género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad y/u ostenten cargos o funciones en dichas sociedades, se recoge a continuación:

<b>NOMBRE</b>	<b>EMPRESA</b>
Miguel José Carrero López	PSN Mutua, Doctor Pérez Mateos, PSN Educación y Futuro, Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, AMIC Seguros Generales, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.
Carmen Rodríguez Menéndez	PSN Mutua, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo, Doctor Pérez Mateos.
Esteban Ímaz Buenechea	PSN Mutua, Doctor Pérez Mateos, PSN Educación y Futuro, Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.
Miguel Triola Fort	PSN Mutua, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.



0M7644611

**CLASE 8<sup>a</sup>**  
**(18) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 10/2010 DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 31/2014 DE REFORMA DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como a la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC, se desglosa la siguiente información en referencia al periodo medio de pago a proveedores del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018:

	Periodo de 6 meses terminado el 30/06/2019	Periodo de 6 meses terminado el 30/06/2018
	Días	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	5	1
<b>Ratio de operaciones pagadas</b>	3	1
<b>Ratio de operaciones pendientes de pago</b>	11	2
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
<b>Total pagos realizados</b>	715.244	180.040
<b>Total pagos pendientes</b>	146.494	7.159

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.

**(19) EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012**

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo con la Ley 11/2009:

- 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.

- o Reserva Legal por 55.384 euros

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



OM7644612

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de rentas sujetas al 0%	Procedente de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	31/05/19	144.808	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	25/06/2018 y 29/06/2018	109.858	-

- d) En caso de distribución 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.

No se han distribuido con cargo a reservas.

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

Importes en euros	Fecha de distribución	Procedente de rentas sujetas al 0%	Procedente de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	8/03/2019	144.808	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017	16/03/2018	109.858	-



OM7644613

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	FECHA DE COMPRA O APORTACIÓN NO DINERARIA
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	01/08/2017
A CORUÑA	AVDA FERNÁNDEZ LATORRE 124	01/08/2017
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	01/08/2017
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	01/08/2017
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	01/08/2017
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VÁZQUEZ 7	01/08/2017
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	01/08/2017
CÓRDOBA	PLAZA CRISTÓBAL COLÓN,14	06/02/2019
GERONA	TRAVESIA DE LA CREU 6	01/08/2017
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	01/08/2017
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	01/08/2017
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	01/08/2017
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	01/08/2017
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	30/01/2019
MADRID	CALLE ZURBANO 76	01/08/2017
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	01/08/2017
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	01/08/2017
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	01/08/2017
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	01/08/2017
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	19/07/2018
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	01/08/2017
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	01/08/2017
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	01/08/2017
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	01/08/2017
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	01/08/2017
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	23/03/2018
SAN SEBASTIÁN	CALLE AUTONOMÍA 3	01/08/2017
SANTANDER	TRAVESÍA VALDERRAMA 4	01/08/2017
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	27/09/2018
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	01/08/2017
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	09/05/2018
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	01/08/2017
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	01/08/2017



OM7644614

### CLASE 8.<sup>a</sup>

- g) Participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

No es de aplicación.

- h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

A 30 de junio de 2019 los activos afectos a las actividades inmobiliarias suponen un 96,83% (a 30 de junio de 2018: 96,09%) del total del valor del activo.

Por otra parte, el porcentaje de ingresos de alquiler a terceros asciende al 78% en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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 dichas reservas.

No es de aplicación.

### (20) 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.

### (21) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 30 de junio de 2019 ni a 30 de junio de 2018

### (22) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERIODO

En fecha de 30 de julio de 2019, se han cambiado las condiciones de la línea de crédito acordada con Bankinter quedando fijado un límite de 1.500.000 euros. Simultáneamente se ha dispuesto de 1.500.000 euros de la línea de crédito suscrita con la entidad matriz del Grupo PSN.




OM7644615


CLASE 8.<sup>a</sup>

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

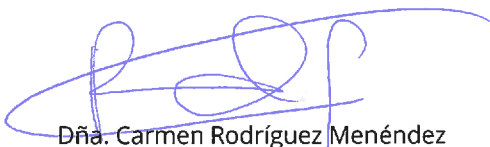
FORMULACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



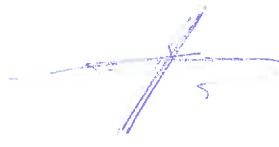
D. Miguel José Carrero López  
Presidente



D. Esteban Ímaz Buenechea  
Secretario



Dña. Carmen Rodríguez Menéndez  
Vicepresidenta



D. Miguel Triola Fort  
Consejero

Diligencia que realiza el Secretario del Consejo de Administración de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A., para hacer constar que, en sesión celebrada el 9 de octubre de 2019 fueron formulados los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019. Los miembros del Consejo de Administración han procedido a suscribir el presente documento, que se compone de 57 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente desde el número 0M7644559 al 0M7644615, ambas inclusive, estampando su firma cada uno de los señores consejeros en la última hoja, constando respectivos nombres y apellidos.

En Madrid, a 9 de octubre de 2019



Esteban Imaz Buenechea  
Secretario del Consejo de Administración