Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance a 31 de diciembre de 2024 activos por importe de 31.594.791 euros, que representan el 97% del total Activo y corresponden, fundamentalmente, a terrenos y construcciones mantenidos para su explotación en régimen de arrendamiento a terceros y a sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad.

La Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos inmobiliarios pudiera estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y del Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las inversiones inmobiliarias con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar un posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte de los expertos independientes como por parte de la Dirección de la Sociedad que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las Notas 4.1 y 5 de la memoria.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias", y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- Obtención de los informes de valoración realizados por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dichos expertos a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.

- Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario. Para ello se han considerado, entre otros aspectos, la información disponible acerca del sector y transacciones relativas a activos inmobiliarios similares a los de la cartera de activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/07994
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Jesús F. Pérez Molina
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 24240)

24 de abril de 2025

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726738

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión de 2024

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

005726739

BALANCE

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726740

PREVISIÓN SANITARA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**32.056.876**	**32.306.469**
III. Inversiones inmobiliarias	**5**	**31.594.791**	**31.688.708**
1. Terrenos y construcciones		31.228.208	31.479.614
3. Instalaciones técnicas		366.583	209.094
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**462.085**	**617.761**
2. Créditos a empresas		168.502	330.850
5. Otros activos financieros		293.583	286.911
B) ACTIVO CORRIENTE		**486.673**	**702.464**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**8**	**170.837**	**254.487**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	165.372	248.346
3. Deudores varios	7	-	486
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	5.465	5.655
VI. Periodificaciones a corto plazo	**7**	**5.000**	**5.000**
5. Otros activos financieros		5.000	5.000
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**310.836**	**442.977**
1. Tesorería		310.836	442.977
TOTAL ACTIVO		**32.543.549**	**33.008.933**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726741

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
A) PATRIMONIO NETO		**23.203.712**	**22.966.993**
Fondos propios		**23.203.712**	**22.966.993**
I. Capital	**11**	**11.896.609**	**11.896.609**
1. Capital escriturado		11.896.609	11.896.609
II. Prima de emisión	**11**	**10.639.580**	**10.639.580**
III. Reservas		**453.190**	**293.833**
1. Legal y estatutarias	11	355.442	270.047
2. Otras reservas		97.748	23.786
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**11**	**(451.607)**	**(437.242)**
VI. Otras aportaciones de socios	**11**	**6.000**	**6.000**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**932.533**	**840.935**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**11**	**(272.593)**	**(272.722)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**8.628.848**	**9.356.457**
II. Deudas a largo plazo	**7-10**	**4.933.332**	**5.702.816**
2. Deudas con entidades de crédito		4.520.133	5.296.163
5. Otros pasivos financieros		413.199	406.653
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7-10-14**	**3.695.516**	**3.653.641**
C) PASIVO CORRIENTE		**710.989**	**685.483**
III. Deudas a corto plazo	**7-10**	**593.090**	**587.157**
2. Deudas con entidades de crédito		593.090	587.157
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**7-10-14**	**32.855**	**29.899**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**85.044**	**68.427**
1. Proveedores	7-10	15.094	16.456
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7-10-14	13.617	5.508
3. Acreedores varios	7-10	32.111	27.014
5. Pasivos por impuesto corriente	12	14.690	13.794
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	9.532	5.655
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**32.543.549**	**33.008.933**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726742

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726743

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Euros)

	NOTAS	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
1. Importe neto de la cifra de negocios	**13**	**2.377.519**	**2.331.341**
b) Prestación de servicios		2.377.519	2.331.341
7. Otros gastos de explotación	**13**	**(787.124)**	**(731.119)**
a) Servicios exteriores		(576.361)	(508.303)
b) Tributos		(210.763)	(222.816)
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias	**5**	**(351.965)**	**(351.340)**
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		**28.643**	**(41.348)**
a) Deterioros y pérdidas	5	(4.013)	(40.698)
b) Resultados por enajenaciones y otras		32.656	(650)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.267.073**	**1.207.534**
12. Ingresos financieros		**1.922**	**2.922**
b) De terceros		1.922	2.922
13. Gastos financieros		**(308.773)**	**(336.125)**
a) Por deudas con empresas del grupo	10	(184.797)	(187.939)
b) Por deudas con terceros	10	(123.976)	(148.186)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(306.851)**	**(333.203)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**960.222**	**874.331**
17. Impuestos sobre beneficios	**12**	**(27.689)**	**(33.396)**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**932.533**	**840.935**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726744

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726745

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Euros)

	2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**932.533**	**840.935**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**932.533**	**840.935**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

	Capital social (Notas 1 y 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Acciones propias (Nota 11)	Otras aportaciones socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Total
Saldo inicio del ejercicio 2023	**11.896.609**	**10.639.580**	**191.981**	**(414.541)**	**6.000**	**647.798**	**(233.931)**	**22.733.496**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**840.935**	**-**	**840.935**
Operaciones con accionistas o propietarios	**-**	**-**	**101.852**	**(22.701)**	**-**	**(647.798)**	**(38.791)**	**(607.438)**
Reparto del resultado	-	-	*101.959*	-	-	(647.798)	233.931	(311.908)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(272.722)	(272.722)
Operaciones con acciones propias, netas	-	-	(107)	(22.701)	-	-	-	(22.808)
Saldo final del ejercicio 2023	**11.896.609**	**10.639.580**	**293.833**	**(437.242)**	**6.000**	**840.935**	**(272.722)**	**22.966.993**
Saldo inicio del ejercicio 2024	**11.896.609**	**10.639.580**	**293.833**	**(437.242)**	**6.000**	**840.935**	**(272.722)**	**22.966.993**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**932.533**	**-**	**932.533**
Operaciones con accionistas o propietarios	**-**	**-**	**159.357**	**(14.365)**	**-**	**(840.935)**	**129**	**(695.814)**
Reparto del resultado	-	-	*159.130*	-	-	(840.935)	272.722	(409.083)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(272.593)	(272.593)
Operaciones con acciones propias, netas	-	-	227	(14.365)	-	-	-	(14.138)
Saldo final del ejercicio 2024	**11.896.609**	**10.639.580**	**453.190**	**(451.607)**	**6.000**	**932.533**	**(272.593)**	**23.203.712**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
0057267 46

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726747

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726748

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**960.222**	**874.331**
Ajustes de resultado		**662.829**	**725.241**
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	351.965	351.340
Corrección valorativa por deterioro	5	4.013	40.698
Ingresos financieros		(1.922)	(2.922)
Gastos financieros	10	308.773	336.125
Cambios en cuentas a cobrar y pagar		**237.755**	**103.046**
Deudores y otras cuentas a cobrar		55.961	(19.019)
Otros activos corrientes		-	(5.000)
Acreedores y otras cuentas a pagar		19.573	4.869
Otros activos y pasivos no corrientes		162.221	122.196
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(306.851)**	**(333.203)**
Pago por intereses		(308.773)	(336.125)
Cobro por intereses		1.922	2.922
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		**1.553.955**	**1.369.415**
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(262.061)**	**(44.162)**
Inversiones inmobiliarias	5	(262.061)	(44.162)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		**(262.061)**	**(44.162)**
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(728.221)**	**(551.016)**
Emisión		**230.289**	**247.546**
a) Deudas con entidades de crédito	10	45.492	59.607
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	14	184.797	187.939
Devolución		**(958.510)**	**(798.562)**
a) Deudas con entidades de crédito	10	(815.589)	(746.829)
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	14	(142.921)	(51.733)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(695.814)**	**(607.438)**
Dividendos		(681.676)	(584.630)
Adquisición instrumentos de patrimonio y otros		(14.138)	(22.808)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		**(1.424.035)**	**(1.158.454)**
AUMENTO /DISMINUCIÓN EFECTIVO		**(132.141)**	**166.799**
Efectivo al comienzo del ejercicio	9	442.977	276.178
Efectivo al final del ejercicio	9	310.836	442.977

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

005726749

MEMORIA

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726750

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o PSN Gestión SOCIMI) es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Génova nº26, 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 o PSN Mutua), con domicilio en Génova nº 26, 28004 Madrid (España), rigiéndose por el texto Refundido de los Estatutos Sociales, aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha de 14 de junio de 2021.

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 SOCIMI), 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 1ª, 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 SOCIMI abandonara la gestión de los fondos de inversión que en ese momento estaba gestionando, así como su disolución, si bien, 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 SOCIMI, optase por el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con la misma fecha Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija , entonces accionista único, acordó la reactivación de la Sociedad poniendo fin a su estado de liquidación, reanudando su actividad y llevando a cabo las operaciones societarias tendentes al reequilibrio patrimonial, 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 en su sustitución, causando inscripción 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 48ª.

Asimismo, como consecuencia de los anteriores acuerdos, el objeto social de la Sociedad quedó fijado en las siguientes actividades:

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.

Con fecha de 15 de junio de 2017 el Consejo de Administración acordó trasladar su domicilio a la calle Génova 26 de Madrid, desde la calle Villanueva, nº 11 de Madrid, 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 motivó 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 con la forma y en la proporción que a continuación se especifica:

- 1.477.615 acciones por Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, como contraprestación de la aportación de determinados inmuebles (ver Nota 5) 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. (en adelante AMIC), filial de PSN MUTUA, como contraprestación de la aportación de la rama de actividad integrada por determinados inmuebles (ver Nota 5) junto con los derechos, obligaciones y relaciones jurídicas vinculados a los mismos, con una valoración global de 5.258.379 euros, y de la aportación dineraria por importe de 12 euros.

La ampliación de capital se elevó a público con fecha 28 de agosto de 2017 mediante escritura autorizada ante el Sr. Notario del Iluste Colegio de Notarios de Madrid, D. Carlos de Alcocer Torra, con número 5975 de orden de su protocolo, causando la inscripción 51ª de dicho acuerdo en fecha de 27 de septiembre de 2017, al Tomo: 13.193, Folio 130, Sección 8ª, Hoja M-66548. Como consecuencia de lo anterior, la cifra del capital social de la Sociedad aumentó hasta la cantidad de 11.896.609 euros,

representado por 1.979.469 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, que se mantienen en la actualidad, y que estaba distribuida 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%
Total	**1.979.469**	**11.896.609**	**100,00%**

Con anterioridad a la ampliación de capital, con fecha 15 de junio de 2017, 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 firmó 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 (actualmente BME Growth).

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. Posteriormente, con fecha 15 de septiembre de 2017, se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2017.

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 accionistas	153.472	922.367	7,75%
Total	**1.979.469**	**11.896.609**	**100,00%**

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.

La distribución del capital a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es:

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
005726753

Año 2024:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.826.790	10.979.008	92,29 %
Resto accionistas	120.343	723.262	6,08 %
Autocartera	32.336	194.339	1,63 %
Total	**1.979.469**	**11.896.609**	**100,00%**

Año 2023:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.819.278	10.933.861	91,91 %
Resto accionistas	128.735	773.697	6,50 %
Autocartera	31.456	189.051	1,59 %
Total	**1.979.469**	**11.896.609**	**100,00%**

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 (actualmente BME Growth) 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 las circulares relativas al procedimiento de incorporación de la Sociedad en el actual BME Growth.

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, cotizando en el BME MTF Equity y formando parte del segmento BME Growth figurando con el *ticker* YPSN.

La Sociedad consolida sus cuentas anuales en un grupo superior cuya sociedad dominante es Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, con domicilio social en C/ Génova, 26 de Madrid (28004). Las cuentas anuales consolidadas del Grupo PSN del ejercicio 2023, fueron formuladas por los Administradores de Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de marzo de 2024, y aprobadas por la Asamblea General de Mutualistas el 21 de junio de 2024.

Asimismo, de acuerdo con la normativa de BME Growth, la Sociedad cuenta con un Asesor Registrado, VGM Advisory Partners, S.L.U. con el que, durante el ejercicio 2024, se han mantenido reuniones de seguimiento en las siguientes fechas, 19 de enero, 13 de febrero, 5 de abril, 10 de mayo, 7 de junio, 5 de julio, 13 de septiembre, 18 de octubre, 22 de noviembre y 19 de diciembre.

Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española, así como por el Texto refundido de sus Estatutos Sociales aprobados en la Junta general Ordinaria de accionistas celebrada el 14 de junio de 2021.

Adicionalmente, como más arriba se ha dicho, 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 modificada, 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.

Asimismo, y en relación con la normativa de aplicación, y como consecuencia de la normativa por la que el Mercado Alternativo Bursátil cambió de nombre el 1 de octubre de 2020, se ha actualizado el Manual de Procedimientos de Manejo de Información Relevante. En consecuencia, a partir de esa fecha los antiguos segmentos de SOCIMIs y Empresas en Expansión se unifican pasándose a denominar el nuevo mercado BME MTF Equity y el segmento BME Growth, con la categoría de SME Growth Market, viéndose afectada la Sociedad en relación con el suministro de información de participaciones significativas dada la Circular 1/2020 por la que se elimina la obligación de que en los Estatutos Sociales se incluya el compromiso de los administradores y directivos de comunicar al emisor la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. A la vista de lo anterior, la Sociedad, dentro del plazo concedido por la normativa, ha procedido a adaptar sus Estatutos Sociales los cuales fueron aprobados en la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada en fecha de 14 de junio de 2021 e inscritos posteriormente en el Registro Mercantil al tomo 36.411, sección 8ª, hoja M-66548, inscripción 64ª.

Por otra parte, tal como se comunicó al mercado en fecha de 29 de octubre de 2021 se procedió a llevar a cabo una revisión del informe sobre estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad con objeto de adaptarlo a la realidad operativa y estructura organizativa del Grupo PSN, incorporando el nombramiento de Ernst & Young, S.L. como experto independiente encargado de la revisión de la información financiera de la Sociedad y la estructura de la Sociedad Gestora, esto es, SERCON como entidad prestadora de servicios, el cual sigue vigente a la fecha, tal como resulta de la comunicación al mercado con fecha de 24 de abril de 2024.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco regulatorio

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 han sido preparadas 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 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, la Ley 7/2024, de 20 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, así como las circulares del BME Growth.

Asimismo, con fecha de 10 de julio de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecieron normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (en adelante la "Ley 11/2021"). En particular, y respecto del régimen de las SOCIMIs, su Disposición Final 2ª modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs modificando en determinados casos su tributación, desde la entrada en vigor de la norma, al establecer un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios del ejercicio no distribuidos que procedan de rentas que hayan tributado conforme al régimen especial y que no se encuentren en el plazo de 3 años de reinversión previsto para las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles o participaciones en otras SOCIMIs que han cumplido con el plazo de mantenimiento de 3 años, de alquiler respecto a los primeros y de tenencia en relación con las segundas. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de la memoria de las cuentas anuales de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

b) Imagen fiel

Las cuentas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido preparadas 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 Sociedad y, en concreto, con los

principios contables y normas en ellos recogidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad así como la veracidad de los flujos de efectivo incluidos en el estado de flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales, que se formulan por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) Principios contables no obligatorios

Para la elaboración de las cuentas anuales 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 las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 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 han encargado a dos expertos independientes la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias 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 5).

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5).

- 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, toda vez que la Sociedad

está acogida al régimen establecido en misma con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, 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%, sin perjuicio de que la Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, Ley 11/2021 de 9 de julio, como se ha dicho, en su disposición final segunda instaure un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. 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 con respecto a los inmuebles localizados en España.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo e Información de la Memoria, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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 se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

h) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

i) Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 224.316 euros (positivo por 16.981 euros en 2023). Los Administradores han formulado las presentes

cuentas anuales bajo el 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 las cuentas anuales: i) flujos de efectivo que genera el negocio; y ii) líneas de crédito disponibles con Bankinter y con Mutua por importe de 2.899.391 euros (ver nota 10).

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2024, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2024
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio 2024	932.533
Distribución del resultado	
Reserva legal	94.639
Reserva voluntaria	78.518
Dividendo a cuenta del ejercicio 2024 ya pagado (Nota 11)	272.593
Dividendos	486.783
Total	**932.533**

La distribución del resultado del ejercicio 2023 presentada conforme a la propuesta del Consejo de Administración del 26 de marzo de 2024 a continuación fue aprobada por la Junta de Accionistas de la Sociedad de fecha de 20 de junio de 2024:

	2023
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio 2023	840.935
Distribución del resultado	
Reserva legal	85.395
Reserva voluntaria	73.735
Dividendo a cuenta del ejercicio 2023 ya pagado (Nota 11)	272.722
Dividendos	409.083
Total	**840.935**

- 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. 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 distribuible 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.

En este sentido, en fecha de 20 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 por importe bruto de 409.083 euros, ratificando asimismo el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada en fecha de 25 de octubre de 2023 de distribuir entre los accionistas un dividendo a cuenta por importe de 0,14 euros brutos por acción con cargo a los beneficios del ejercicio 2023, mientras que el Consejo de Administración en fecha de 23 de octubre de 2024 acordó la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 0,14 euros brutos por acción con cargo a los beneficios del ejercicio 2024, el cual, en cumplimiento del artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se adoptó por el Consejo de Administración de la Sociedad previa formulación del estado contable en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la referida cantidad a cuenta, tal como se refleja en la Nota 11.

El reparto de dichos dividendos se efectuó a través de los medios que la "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U." (en adelante "IBERCLEAR") pone a disposición de las entidades participantes siendo la entidad designada como entidad agente de pago el Banco de Sabadell, S.A.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

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

4.1) 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 en que se contraen. Sin embargo, se 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 cada 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) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Los inmuebles se valoran uno a uno, teniendo en cuenta los arrendamientos vigentes al cierre del ejercicio.

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

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, 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.

4.2) Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es arrendataria – 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 en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es arrendadora

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.

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.

4.3) Instrumentos financieros

4.3.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste.

a) Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros a coste amortizado 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 activos financieros a coste amortizado se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y en "Inversiones financieras a largo plazo" 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) 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.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

d) Activos financieros a coste

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.

4.3.2) Pasivos financieros

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

a) Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

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.

4.4) 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., 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.

4.5) 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 aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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%. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, incluido tras la promulgación de la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenido en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del

apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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 tiene un establecimiento permanente en Portugal desde la segunda mitad del ejercicio 2017 para el desarrollo de su actividad arrendadora de los inmuebles sitos 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.

4.6) 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.

4.7) Provisiones y pasivos contingentes

Al preparar las cuentas anuales, 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.

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.

Las cuentas anuales 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 las cuentas anuales, 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.

4.8) 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, las presentes Cuentas Anuales no incluyen desgloses específicos ligados a temas medioambientales.

4.9) 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.

4.10) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y

funcional de la Sociedad.

4.11) 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 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023.

4.12) 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) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del balance adjunto durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Euros			
	Terrenos	**Construcciones**	**Instalaciones técnicas**	**Total**
Coste:				
Saldos a 1 de enero de 2024	**21.901.644**	**11.719.323**	**543.304**	**34.164.271**
Altas	-	63.515	198.546	**262.061**
Saldos a 31 de diciembre de 2024	**21.901.644**	**11.782.838**	**741.850**	**34.426.332**
Deterioro:				
Saldos a 1 de enero de 2024	**-**	**(144.356)**	**-**	**(144.356)**
Dotaciones	-	(4.013)	-	**(4.013)**
Saldos a 31 de diciembre de 2024	**-**	**(148.369)**	**-**	**(148.369)**
Amortización acumulada:				
Saldos a 1 de enero de 2024	**-**	**(1.996.997)**	**(334.210)**	**(2.331.207)**
Dotaciones	-	(310.908)	(41.057)	**(351.965)**
Saldos a 31 de diciembre de 2024	**-**	**(2.307.905)**	**(375.267)**	**(2.683.172)**
Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2024	**21.901.644**	**9.577.970**	**209.094**	**31.688.708**
Inversiones inmobiliarias netas al 31 de diciembre de 2024	**21.901.644**	**9.326.564**	**366.583**	**31.594.791**

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2023 fue el siguiente:

	Euros			
	Terrenos	**Construcciones**	**Instalaciones técnicas**	**Total**
Coste:				
Saldos a 1 de enero de 2023	**21.901.644**	**11.719.323**	**499.142**	**34.120.109**
Altas	-	-	44.162	**44.162**
Saldos a 31 de diciembre de 2023	**21.901.644**	**11.719.323**	**543.304**	**34.164.271**
Deterioro:				
Saldos a 1 de enero de 2023	**-**	**(103.658)**	**-**	**(103.658)**
Dotaciones	-	(40.698)	-	**(40.698)**
Aplicaciones	-	-	-	**-**
Saldos a 31 de diciembre de 2023	**-**	**(144.356)**	**-**	**(144.356)**
Amortización acumulada:				
Saldos a 1 de enero de 2023	**-**	**(1.686.423)**	**(293.444)**	**(1.979.867)**
Dotaciones	-	(310.574)	(40.766)	**(351.340)**
Saldos a 31 de diciembre de 2023	**-**	**(1.996.997)**	**(334.210)**	**(2.331.207)**
Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2023	**21.901.644**	**9.929.242**	**205.698**	**32.036.584**
Inversiones inmobiliarias netas al 31 de diciembre de 2023	**21.901.644**	**9.577.970**	**209.094**	**31.688.708**

A fecha 31 de diciembre 2024 y a 31 de diciembre de 2023 no existen, en este epígrafe, activos totalmente amortizados.

a) Altas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2024 se han llevado a cabo obras en los inmuebles de Valencia (Cronista Carreres) y de Palencia (Avda. Pio XII) por importe de 46.575 euros y 16.940 euros respectivamente. Las altas en instalaciones técnicas se corresponden con obras derivadas del cumplimiento de la ITE en el inmueble de la calle Zurbano de Madrid.

Durante el ejercicio 2023 no se produjeron adquisiciones de inversiones inmobiliarias. Existían altas en instalaciones técnicas no significativas.

b) Proceso de valoración

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias y el valor razonable a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación:

31/12/2024	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Fecha tasación
Inversiones Inmobiliarias	23.952.573	54.991.898	Gesvalt, Sociedad de Tasación S.A.	31 de diciembre de 2024
Inversiones Inmobiliarias	7.642.218	11.531.657	Técnicos en Tasación, S.A.	31 de diciembre de 2024
Total	**31.594.791**	**66.523.555**		

31/12/2023	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Fecha tasación
Inversiones Inmobiliarias	23.986.332	53.509.119	Gesvalt, Sociedad de Tasación S.A.	31 de diciembre de 2023
Inversiones Inmobiliarias	7.702.376	10.303.323	Técnicos en Tasación, S.A.	10 de noviembre de 2023
Total	**31.688.708**	**63.812.442**		

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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). A la vista de la modificación en la normativa BME Growth en el ejercicio 2020, y en lo que a valoracion de activos se refiere, existe la obligación, de conformidad con la circular 4/2020 de facilitar al Asesor Registrado el texto íntegro de la Valoración de los Activos, publicando únicamente el resultado de dicha valoración en BMW Growth y en la página web de la Sociedad.

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.

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.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro. Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro de dichas inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración realizada por un experto independiente.

Durante el ejercicio 2024 se ha reconocido una corrección valorativa por deterioro por importe de 4.013 euros (40.698 euros a 31 de diciembre de 2023), por lo que queda un saldo reconocido por deterioro al final de dicho ejercicio de 148.369 euros. A 31 de diciembre de 2023 quedaba un saldo reconocido por deterioro de 144.356 euros.

El detalle por inmueble y localización del valor a coste amortizado a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Año 2024:

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726772

CLASE 8.ª

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.066.657	1.067.892
A CORUÑA	AVDA. FERNÁNDEZ LATORRE 124	262.342	352.544
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	62.412	313.782
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	274.991	1.223.124
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	142.652	152.969
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VÁZQUEZ 7	440.926	665.779
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	109.329	133.910
CÓRDOBA	PLAZA COLÓN, 15	661.449	765.419
GERONA	TRAVESÍA DE LA CREU 6	32.951	129.639
GRANADA	AVDA. CONSTITUCIÓN 20	246.201	246.201
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	27.428	122.691
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	104.943	232.936
LISBOA	AVDA. JOAO XXI 70ª IZDA	824.116	1.118.850
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	3.488.328	4.851.254
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.508.735	6.282.579
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.107.273	1.451.168
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	7.699.081	19.609.888
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	151.717	10.240.000
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.580.167	4.961.142
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.306.470	2.522.437
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	259.674	373.622
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	886.295	886.295
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	91.098	409.642
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	78.456	194.099
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	258.101	258.101
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	2.810.000	2.810.000
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.044.291	1.480.861
SAN SEBASTIÁN	CALLE AUTONOMÍA 3	341.196	372.329
SANTANDER	TRAVESÍA VALDERRAMA 4	74.613	237.871
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	145.989	243.197
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	1.141.677	1.911.686
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	311.331	808.447
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	53.902	93.201
	TOTAL	**31.594.791**	**66.523.555**

En la nota 21, se aporta mayor información sobre los activos ubicados en Portugal.

TIMBRE DEL ESTADO

005726773

CLASE 8.ª

Año 2023:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.077.599	1.086.178
A CORUÑA	AVDA. FERNÁNDEZ LATORRE 124	268.600	354.759
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	66.963	317.116
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	282.303	1.326.674
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	144.868	154.329
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VÁZQUEZ 7	460.636	668.379
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	110.458	119.623
CÓRDOBA	PLAZA COLÓN, 15	667.020	771.357
GERONA	TRAVESÍA DE LA CREU 6	36.135	133.063
GRANADA	AVDA. CONSTITUCIÓN 20	250.365	250.365
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	28.002	125.933
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	123.527	241.350
LISBOA	AVDA. JOAO XXI 70ª IZDA	832.336	1.088.137
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	3.503.988	4.440.974
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.330.184	5.953.633
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.111.216	1.392.790
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	7.793.721	19.097.653
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	153.947	9.780.000
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.605.261	4.835.378
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.320.651	1.785.512
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	262.356	300.870
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	895.462	895.462
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	94.268	411.821
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	72.534	191.432
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	259.567	259.567
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	2.830.000	2.830.000
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.052.154	1.403.352
SAN SEBASTIÁN	CALLE AUTONOMÍA 3	345.565	368.829
SANTANDER	TRAVESÍA VALDERRAMA 4	76.488	225.137
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	148.678	218.693
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	1.158.563	1.902.128
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	270.680	788.458
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	54.613	93.490
	TOTAL	**31.688.708**	**63.812.442**

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 de una variación del 1% en la tasa de descuento, produciría:

A 31 de diciembre de 2024:

En euros	**Tasa de descuento**	
Hipótesis	1%	-1%
Variación en valor razonable	(1.521.908)	1.696.797

A 31 de diciembre de 2023:

En euros	**Tasa de descuento**	
Hipótesis	1%	-1%
Variación en valor razonable	(1.374.087)	1.528.659

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de la Sociedad.

c) Seguros

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

d) 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.

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ingresos por rentas (Nota 13)	2.330.020	2.282.913
Ingresos por gastos repercutidos (Nota 13)	47.499	48.428
Gastos operativos (Nota 13)	(787.124)	(731.119)
Total	**1.590.395**	**1.600.222**

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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:

Año 2024:

Concepto	Cobros mínimos nominales
Hasta un año	2.001.137
Entre uno y cinco años	455.715
Más de cinco años	-
Total	**2.456.852**

Año 2023:

Concepto	Cobros mínimos nominales
Hasta un año	1.933.836
Entre uno y cinco años	748.210
Más de cinco años	-
Total	**2.682.046**

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 2024 ni tenía a cierre del ejercicio 2023 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de las inversiones inmobiliarias.

(6) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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.

6.1 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 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene varios préstamos cuyos vencimientos se sitúan a largo plazo con un tipo de interés fijo y dos pólizas 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, al igual que sucedía en 2023.

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 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 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se muestra en la Nota 7.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 10)	(593.090)	(587.157)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 9)	310.836	442.977
Posición neta de tesorería	**(282.254)**	**(144.180)**
Dividendos a distribuir (Nota 3)	(486.783)	(409.083)
Líneas de crédito no dispuestas	2.899.391	2.758.327
Total reservas de liquidez	**2.130.354**	**2.205.064**

d) Riesgo en la diversificación del negocio

En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2024:

Número de clientes	Número oficinas ocupadas	% superficie ocupada	% rentas facturadas
4(*)	13	61,90%	60,05%
25	27	38,10%	39,95%
29	**40**	**100%**	**100%**

(*) Uno de estos clientes es PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo, una empresa del Grupo PSN que ocupa 10 oficinas con un porcentaje de renta facturada del 10,84% y de superficie ocupada del 16,82%.

A 31 de diciembre de 2023:

Número de clientes	Número oficinas ocupadas	% superficie ocupada	% rentas facturadas
4(*)	14	61,17%	57,72%
29	31	38,83%	42,28%
33	**45**	**100%**	**100%**

(*) Uno de estos clientes es PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo, una empresa del Grupo PSN que ocupa 11 oficinas con un porcentaje de renta facturada del 10,70% y de superficie ocupada del 17,38%.

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan una penalización relevante en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario. Los contratos en vigor tienen un compromiso de obligado cumplimiento en torno a los dos años y a partir de entonces un preaviso promedio superior a los tres meses.

6.2 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.

6.3 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 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no posee instrumentos financieros valorados a valor razonable de nivel 2 y 3. Las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5 se encuentran en el nivel 3.

(7) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
005726778

7.1 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 presenta a continuación:

Se revelará el valor en libros, con referencia a cada una de las categorías de los activos financieros y de los 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.

ACTIVOS FINANCIEROS	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Ejercicio 2024		
No corriente:		
Activos financieros a coste amortizado	462.085	**462.085**
Corriente:		
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	170.372	**170.372**
Total a 31 de diciembre 2024	**632.457**	**632.457**
Ejercicio 2023		
No corriente:		
Activos financieros a coste amortizado	617.761	**617.761**
Corriente:		
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	253.832	**253.832**
Total a 31 de diciembre 2023	**871.593**	**871.593**

PASIVOS FINANCIEROS	Deudas con entidades de crédito	Deudas y proveedores con empresas del grupo	Débitos y partidas a pagar	TOTAL
Ejercicio 2024				
No corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	4.520.133	3.695.516	413.199	**8.628.848**
Corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	593.090	46.472	47.205	**686.767**
Total a 31 de diciembre 2024	**5.113.223**	**3.741.988**	**460.404**	**9.315.615**
Ejercicio 2023				
No corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	5.296.163	3.653.641	406.653	**9.356.457**
Corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	587.157	35.407	43.470	**666.034**
Total a 31 de diciembre 2023	**5.883.320**	**3.689.048**	**450.123**	**10.022.491**

7.2 Análisis por vencimientos

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

A 31 de diciembre de 2024:

ACTIVOS FINANCIEROS	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Fianzas entregadas y pagos anticipados	5.000	-	-	-	293.583	**298.583**
- Clientes por ventas y prestación de servicios	165.372	158.925	9.577	-	-	**333.874**
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	**170.372**	**158.925**	**9.577**	**-**	**293.583**	**632.457**

A 31 de diciembre de 2023:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
005726780

ACTIVOS FINANCIEROS	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Fianzas entregadas y pagos anticipados	5.486	-	-	-	286.911	**292.397**
- Clientes por ventas y prestación de servicios	248.346	158.925	158.925	13.000	-	**579.196**
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	**253.832**	**158.925**	**158.925**	**13.000**	**286.911**	**871.593**

El epígrafe "Fianzas entregadas y pagos anticipados" a 31 de diciembre de 2024 se compone principalmente de las fianzas entregadas a organismos públicos por valor de 293.583 euros (286.911 euros a 31 de diciembre de 2023) y un pago anticipado a un proveedor por importe de 5.000 euros (5.000 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

A 31 de diciembre de 2024:

PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	593.090	1.504.221	605.272	594.322	1.816.318	**5.113.223**
- Deudas con empresas del grupo	46.472	-	-	-	3.695.516	**3.741.988**
- Otros pasivos financieros a coste amortizado	47.205	-	-	-	413.199	**460.404**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	**686.767**	**1.504.221**	**605.272**	**594.322**	**5.925.033**	**9.315.615**

Al 31 de diciembre de 2023:

PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	587.157	593.090	1.687.160	605.272	2.410.641	**5.883.320**
- Deudas con empresas del grupo	35.407	-	-	-	3.653.641	**3.689.048**
- Otros pasivos financieros a coste amortizado	43.470	-	-	-	406.653	**450.123**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	**666.034**	**593.090**	**1.687.160**	**605.272**	**6.470.935**	**10.022.491**

(8) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por alquileres (Nota 7)	165.372	248.346
Deudores varios (Nota 7)	-	486
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	5.465	5.655
TOTAL	**170.837**	**254.487**

El epígrafe "Otros créditos con 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.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se llegaron a acuerdos con algunos clientes para diferir el pago de las rentas.

(9) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Tesorería	310.836	442.977
TOTAL	**310.836**	**442.977**

Las cuentas corrientes no están remuneradas.

A 31 de diciembre de 2024 debido a su cotización en el BME Growth del total de tesorería, 26.713 euros se encuentran restringidos conforme al contrato firmado con el proveedor de liquidez de la Sociedad (2023: 40.851 euros).

(10) PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito **(a)**	4.520.133	5.296.163
Otros pasivos financieros **(b)**	413.199	406.653
Deudas con empresas del grupo **(c)**	3.695.516	3.653.641
Total No corriente	**8.628.848**	**9.356.457**
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito **(a)** (Nota 6.1.c)	593.090	587.157
Deudas con empresas del grupo **(c)**	32.855	29.899
Proveedores	15.094	16.456
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 14)	13.617	5.508
Acreedores varios	32.111	27.014
Total Corriente	**686.767**	**666.034**
TOTAL	**9.315.615**	**10.022.491**

El importe en libros de los pasivos financieros a coste amortizado, 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.

(a) Deudas con entidades de crédito

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

A 31 de diciembre de 2024 el importe de la deuda con entidades de crédito, valorada a coste amortizado es de 5.113.223 euros (5.883.320 euros en 2023), sin que haya intereses devengados y no pagados a tal fecha.

En fecha de 16 de junio de 2020, la Sociedad suscribió una línea de crédito ICO con Bankinter, S.A. por importe de 1.500.000 euros con un plazo de vigencia de 3 años desde la fecha formalización, con un interés del Euribor anual más 140 puntos básicos del saldo dispuesto y una comisión de no disponibilidad trimestral de 10 puntos básicos.

En fecha de 17 de junio de 2021, dicha línea de crédito se novó por tres años adicionales (2026) con igual importe que el comunicado mediante Información Relevante, y un tipo de interés del 1,88% sobre el saldo dispuesto y un 0,84% sobre el saldo medio no dispuesto anual. A 31 de diciembre de 2024 se ha dispuesto por importe de 905.093 euros (1.088.032 euros en 2023).

En el ejercicio 2024, la Sociedad ha reconocido 123.976 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto intereses devengados asociados a los préstamos descritos anteriormente (148.186 euros en 2023).

La posición a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 de las deudas con entidades de crédito es la siguiente:

Año 2024:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	277.381	2.189.348	**2.466.729**
BANCO SANTANDER	250.833	1.241.320	**1.492.153**
ABANCA CORPORACIÓN	64.876	184.372	**249.248**
BANKINTER	-	905.093	**905.093**
TOTAL	**593.090**	**4.520.133**	**5.113.223**

Año 2023:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	272.573	2.466.730	**2.739.303**
BANCO SANTANDER	250.833	1.492.153	**1.742.986**
ABANCA CORPORACIÓN	63.751	249.248	**312.999**
BANKINTER	-	1.088.032	**1.088.032**
TOTAL	**587.157**	**5.296.163**	**5.883.320**

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

Al objeto de dotar de liquidez a la entidad, Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. tiene formalizada una línea de crédito con la entidad matriz del Grupo PSN, esto es, Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, la cual, tal como se comunicó al mercado en fecha de 11 de marzo de 2020, fue renegociada, reestructurando con ello la deuda, aumentándose por un lado la duración del contrato hasta el 31 de diciembre de 2024 así como su importe hasta la cantidad máxima de 6.000.000 de euros manteniéndose el resto de términos en las mismas condiciones, esto es, interés aplicable del 1,30% con una periodicidad trimestral de la liquidación. Posteriormente, se ha ampliado el plazo hasta el 31 de diciembre de 2029, dejando el resto de condiciones inalteradas. Dicha información fue comunicada al mercado con Otra información relevante con fecha de 19 de diciembre de 2023 en relación con la información comunicada por la Sociedad mediante Hecho Relevante con fecha de 12 de marzo de 2020.

A 31 de diciembre de 2024 de esta línea de crédito, se han dispuesto 3.695.516 euros (3.653.641 a 31 de diciembre de 2023).

Adicionalmente a esta cantidad, el importe registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 se corresponde con la deuda que tiene PSN Mutua con la Sociedad por la tributación conjunta del grupo de IVA que asciende a 32.855 euros (29.899 euros a 31 de diciembre de 2023).

En el ejercicio 2024 se han devengado intereses por importe de 184.797 euros (187.939 euros en el periodo de 2023).

(11) FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

Después de varios procesos de reducción y ampliación de capital de la Sociedad, el mismo se encuentra representado por 1.979.469 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas con iguales derechos políticos y económicos (ver nota 1).

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) por importe de 10.639.580 euros.

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.

A 31 de diciembre de 2024, la reserva legal asciende a 355.442 euros (270.047 euros a 31 de diciembre de 2023).

Acciones propias

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha de 25 de junio de 2023, aprobó autorizar al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital y durante el plazo máximo legal, pueda adquirir acciones propias de la Sociedad, con los límites establecidos en la normativa, a un precio mínimo del valor nominal de por acción y a un precio máximo del valor de cotización por acción incrementado un 10%, de forma que las acciones adquiridas en autocartera se destinen a atender, entre otras finalidades, las obligaciones del proveedor de liquidez (Banco de Sabadell, S.A.), en cumplimiento de lo previsto en el artículo 29 del Reglamento de funcionamiento del BME MTF Equity y la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre Normas de Contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, en relación con el régimen aplicable al proveedor de liquidez.

La Sociedad tiene derecho a volver a poner en circulación estas acciones que figuran en la autocartera en una fecha posterior. Todas las acciones emitidas han sido desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene 32.336 acciones propias por importe de 451.607 euros (31.456 acciones por importe de 437.242 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

En fecha de 20 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 por importe bruto de 409.083 euros, el cual, previo acuerdo del Consejo de Administración de idéntica fecha se pagó el 5 de julio de 2024 por importe de 0,21 euros brutos por acción, de acuerdo con la publicación en el BME Growth como Otra Información relevante con fecha de 21 de junio de 2024, ratificando asimismo el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada en fecha de 25 de octubre de 2023 de distribuir entre los accionistas un dividendo a cuenta por importe de 0,14 euros brutos por acción con cargo a los beneficios del ejercicio 2023.

Asimismo, el Consejo de Administración en fecha de 23 de octubre de 2024 acordó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2024 a favor de los accionistas por importe bruto de 0,14 €/acción el cual fue pagado en fecha de 8 de noviembre de 2024 y publicado como Otra Información Relevante el 25 de octubre de 2024.

El reparto de dichos dividendos se efectuó a través de los medios que la "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U." (IBERCLEAR) pone a disposición de las entidades participantes siendo la entidad designada como entidad agente de pago el Banco de Sabadell, S.A.

El estado contable provisional formulado correspondiente al cierre de junio de 2024, de conformidad con la Circular/2020 relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos en 2024 y 2023 se exponen a continuación:

Año 2024:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Euros
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero de 2024 hasta 30 de junio de 2024	423.081
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reserva legal – 10%)	(42.308)
Importe máximo de posible distribución	**380.773**
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2024 propuesto (nota 3)	**272.593**
Situación de tesorería	718.774
(Pasivos exigibles)	(579.186)
Activos realizables	249.031
Liquidez antes del reparto de dividendo extraordinario	**388.619**
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2024 propuesto (nota 3)	**(272.593)**
Excedente	**116.026**

Año 2023:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	Euros
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero de 2023 hasta 30 de junio de 2023	428.747
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reserva legal – 10%)	(42.875)
Importe máximo de posible distribución	**385.872**
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2023 propuesto (nota 3)	**272.722**
Situación de tesorería	592.071
(Pasivos exigibles)	(440.153)
Activos realizables	258.924
Liquidez antes del reparto de dividendo extraordinario	**410.842**
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2023 propuesto (nota 3)	**(272.722)**
Excedente	**138.120**

(12) SITUACIÓN FISCAL

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2024 y 2023 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio fue como sigue.

Ejercicio 2024:

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

2024	ESPAÑA					
	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 ejercicio	932.533	-	932.533		-	-
Impuesto sobre Sociedades	27.689	-	27.689		-	-
Diferencias permanentes Ajuste rentas positivas establecimiento permanente	-	(32.983)	(32.983)		-	-
Diferencias temporarias: - con origen en el ejercicio	-	(11)	(11)		-	-
Base imponible (resultado fiscal)	960.222	(32.994)	**927.228**			-

Se realiza un ajuste negativo permanente correspondiente a las rentas positivas obtenidas por el establecimiento permanente de Portugal, dicho ajuste asciende a 32.983 euros en el ejercicio 2024.

El desglose del gasto por impuesto para el ejercicio 2024 se expone a continuación:

2024	ESPAÑA
Resultado antes de impuestos España	**946.389**
Reserva legal	(94.639)
Beneficio ejercicio no objeto de distribución	**851.750**
Dividendo repartido	(759.376)
Dividendo no repartido sometido a retención	**92.374**
Porcentaje retención	15%
Cuota Impuesto	**13.856**

2024	PORTUGAL
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	**60.744**
Gastos deducibles	(2.393)
Base imponible	**58.351**
Porcentaje retención	25%
Cuota Impuesto	**14.588**

	Cuota Impuesto
Portugal	14.588
Ajuste Portugal 2023	(755)
España	13.856
Total	**27.689**

Ejercicio 2023:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

2023	ESPAÑA					
	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 ejercicio	840.935	-	840.935		-	-
Impuesto sobre Sociedades	33.396	-	33.396		-	-
Diferencias permanentes						
Sanciones	716	-	716			
Ajuste rentas positivas establecimiento permanente	-	(14.283)	(14.283)		-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(11)	(11)		-	-
Base imponible (resultado fiscal)	875.047	(14.294)	**860.753**			-

Se realiza un ajuste negativo permanente correspondiente a las rentas positivas obtenidas por el establecimiento permanente de Portugal, dicho ajuste asciende a 14.283 euros en el ejercicio 2023. Adicionalmente, se realiza un ajuste permanente positivo con origen en el ejercicio derivado de multas y sanciones por un importe de 716 euros.

El desglose del gasto por impuesto para el ejercicio 2023 se expone a continuación:

2023	ESPAÑA
Resultado antes de impuestos España	**853.947**
Reserva legal	(85.395)
Beneficio ejercicio no objeto de distribución	**768.552**
Dividendo repartido	(681.804)
Dividendo no repartido sometido a retención	**86.748**
Porcentaje retención	15%
Cuota Impuesto	**13.012**

2023	PORTUGAL
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	**59.280**
Gastos deducibles	(2.393)
Base imponible	**56.887**
Porcentaje retención	25%
Cuota Impuesto	**14.222**

	Cuota Impuesto
Portugal	14.222
Ajuste Portugal 2022	6.162
España	13.012
Total	**33.396**

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 con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

La Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, Ley 11/2021 de 9 de julio, en su disposición final segunda, instaura un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. En el ejercicio 2024 se ha registrado por este concepto un total de 13.856 euros (13.012 euros en 2023).

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.

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 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 625.038 euros y tiene el siguiente desglose:

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de compensar a 31.12.2024
2010	302.994
2011	73.700
2012	223.084
2013	17.600
2015	3.170
2016	4.490
Total	**625.038**

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 las cuentas adjuntas.

Al disponer la entidad de un establecimiento permanente en Portugal debe presentar allí Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 25%. La base imponible para el ejercicio 2024 ascendió a 58.351 euros con una cuota a ingresar de 14.588 euros. Durante el 2024 se han registrado un ajuste de impuestos de sociedades de Portugal de ejercicios anteriores por importe de 755 euros (6.162 euros a 31 de diciembre de 2023).

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es:

Activos fiscales (Nota 8)	**Euros**	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos Portugal	5.100	5.100
Hacienda Pública por retenciones intereses	365	555
Total	**5.465**	**5.655**

Pasivos fiscales	**Euros**	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	9.532	5.655
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades España	13.856	13.012
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades Portugal	834	782
Total	**24.222**	**19.449**

La Sociedad no se encuentra sujeta al Impuesto Complementario establecido por la Ley 7/2024 para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud, en la medida en que los ingresos consolidados del grupo al que pertenece son inferiores a 750 millones de euros.

(13) 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 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, que se corresponde en su totalidad con los ingresos derivados de los contratos de alquiler de las inversiones inmobiliarias:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ingresos por rentas (nota 5 d)	2.330.020	2.282.913
Ingresos por gastos repercutidos (nota 5 d)	47.499	48.428
TOTAL	**2.377.519**	**2.331.341**

Otros gastos de explotación

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es:

	31/12/2024	31/12/2023
Reparación y conservación	223.498	170.732
Servicios profesionales independientes	276.742	278.550
Primas de seguros	21.590	20.900
Suministros	26.468	24.816
Tributos	210.763	222.816
Otros gastos	28.063	13.305
TOTAL (Nota 5 d)	**787.124**	**731.119**

Las partidas más relevantes se corresponden con servicios profesionales derivados por una parte del servicio prestado por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. por importe de 25.540 euros en 2024 y 2023 y a la prestación de servicios por parte de la entidad del Grupo PS Sercon por importes de 145.100 euros en 2024 y 2023 respectivamente por servicios diversos (administrativos, jurídicos, etc.) (ver nota 14).

El importe de los tributos se corresponde principalmente con el pago del IBI, el IAE y las tasas de basura de los activos inmobiliarios.

La Sociedad no cuenta con personal a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

(14) OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

Ejercicio 2024 (Datos en euros):

	PSN MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA (A)	PSN ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DEL RIESGO (D)	PS SERCON (B)	TOTAL
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	**(184.797)**	**255.527**	**(145.100)**	**(74.370)**
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	-	255.527	-	255.527
Intereses préstamo (Nota 10)	(184.797)	-	-	(184.797)
Servicios recibidos	-	-	(145.100)	(145.100)
Balance (neto)	**(3.709.133)**	**-**	**-**	**(3.709.133)**
Saldo Acreedor	**(3.709.133)**	**-**	**-**	**(3.709.133)**
Pago gastos suministros	(13.617)	-	-	(13.617)
Préstamo	(3.695.516)	-	-	(3.695.516)
Consolidación Fiscal (Tributación Grupo IVA)	**(32.855)**	**-**	**-**	**(32.855)**

Ejercicio 2023 (Datos en euros):

	PSN MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA (A)	PSN ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DEL RIESGO (D)	PS SERCON (B)	TOTAL
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	**(187.939)**	**244.246**	**(145.100)**	**(88.793)**
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	-	244.246	-	244.246
Intereses préstamo	(187.939)	-	-	(187.939)
Servicios recibidos	-	-	(145.100)	(145.100)
Balance (neto)	**(3.659.149)**	**-**	**-**	**(3.659.149)**
Saldo Acreedor	**(3.659.149)**	**-**	**-**	**(3.659.149)**
Pago gastos suministros	(5.508)	-	-	(5.508)
Préstamo	(3.653.641)	-	-	(3.653.641)
Consolidación Fiscal (Tributación Grupo IVA)	**(29.899)**	**-**	**-**	**(29.899)**

La naturaleza de las principales operaciones con empresas del Grupo PSN a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

A.- PSN MUTUA

Partidas de balance

Como se refiere en el apartado c) de la Nota 10 de las presentes Cuentas Anuales, el 11 de marzo de 2020 la Sociedad novó el contrato de línea de crédito del 31 de enero de 2019 con Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. La referida línea de crédito asciende a la cantidad de 6.000.000 euros y tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024, el cual fue ampliado hasta el 31 de diciembre de 2029, con fecha de 18 de diciembre de 2023, dejando el resto de condiciones inalteradas. 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. Esta línea de crédito ha generado en el periodo de 2024 unos intereses de 184.797 euros (187.939 euros en el ejercicio 2023).

En la partida de "Pago gastos suministros" se incluyen los pagos que ha efectuado PSN Mutua correspondientes a consumos de oficinas que pertenecen a la Sociedad.

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

B.- Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, S.L.U.

Servicios recibidos

Las principales operaciones entre ambas se encuentran recogidas de manera contractual, y el objeto de las principales actividades desarrolladas entre ambas es: servicios de gestión de inmuebles; de asesoría legal y fiscal; de contabilidad; de protección de datos y servicios derivados por la incorporación en el BME Growth: tareas relacionadas con el cumplimiento por la Sociedad de las obligaciones

periódicas y puntuales conforme a la normativa del BME Growth-SOCIMI, con la función de cumplimiento normativo, y con el cumplimiento de las obligaciones con el Asesor Registrado.

C.- PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo S.A.

Arrendamientos

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

(15) REMUNERACIÓN DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2024 por Ernst & Young, S.L. (EY) por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 23.429 euros (22.506 euros en 2023). En 2024 se han devengado honorarios por los servicios de revisión limitada de los estados financieros intermedios por importe de 6.571 euros, frente a los 6.312 euros a 31 de diciembre de 2023.

Asimismo, en los ejercicios 2024 y 2023 no se devengaron honorarios por otras sociedades de la red Ernst & Young, S.L. como consecuencia de otros servicios.

(16) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Como consecuencia de la renovación del Consejo de Administración de la Entidad matriz, D. Miguel Triola Fort comunicó su renuncia como miembro del Consejo de Administración el 26 de junio de 2024. En virtud de dicha renuncia, en sesión de fecha de 23 de octubre de 2024, el Consejo de Administración adoptó la decisión de sustituir a dicho consejero por cooptación en la persona de D. Armando Solís Vázquez de Prada. Así mismo, en dicha sesión del Consejo de Administración, se produjo la renuncia como consejera y Vicepresidenta de Dª. Carmen Rodríguez Menéndez, estando prevista su sustitución en la próxima Junta General de Accionistas.

A la vista de las renuncias de D. Miguel Triola Fort y Dª. Carmen Rodríguez Menéndez y habiendo renunciado al cargo de Consejero Delegado D. Miguel José Carrero López, se hizo necesario llevar a cabo una distribución de cargos en el seno del Consejo de Administración, quedando, por tanto, como sigue, la composición del Consejo de Administración de la Sociedad:

- D. Armando Solís Vázquez de Prada, Presidente.
- D. Miguel José Carrero López, Vocal
- D. Esteban Ímaz Buenechea, Secretario.

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 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 anualmente con el IPC.

En consecuencia, la retribución devengada durante el periodo de 2024 por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 11.780 euros (11.426 euros a 30 de junio de 2023).

El Consejo de Administración ha percibido 13.446 euros en concepto de gastos por desplazamiento, estancia y asistencia durante el ejercicio 2024 (0 euros en 2023).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, 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 PSN Mutua.

Otra información referente a los Administradores

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 100%; mujeres 0%.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el 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:

NOMBRE*	EMPRESA
Armando Soliís Vázquez de Prada	PSN Mutua, Doctor Pérez Mateos, PSN Educación y Futuro, Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.
Miguel José Carrero López	Doctor Pérez Mateos.

(17) 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 por la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC, se desglosa la siguiente información en referencia al periodo medio de pago a proveedores de los ejercicios 2024 y 2023:

(Días)	**2024**	**2023**
Periodo medio de pago a proveedores	2	2
Ratio de operaciones pagadas	2	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	2
(Euros)		
Total pagos realizados	802.133	859.794
Total pagos pendientes	8.798	2.551
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	800.250	859.161
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99,77%	99,93%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	836	856
Porcentaje sobre el total de facturas	98%	99%

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.

Esta nota ha sido actualizada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas en la que además del periodo medio de pago a proveedores, es necesario incluir el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

(18) 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 modificada por la ley 16/2012 de 27 de diciembre:

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

La Sociedad no ha generado reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Reserva Legal por 355.442 euros (270.047 euros en 2023).

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.

Año 2024:

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 2023	05/07/2024	409.083	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2024	08/11/2024	272.593	-

Año 2023:

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 2022	6/07/2023	311.908	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2023	10/11/2023	272.722	-

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

La Sociedad no ha distribuidos dividendos con cargo a reservas.

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

Año 2024:

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 2023	20/06/2024	409.083	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2024	23/10/2024	272.593	-

CLASE 8.ª

Año 2023:

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 2022	25/06/2023	311.908	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2023	25/10/2023	272.722	-

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 COLÓN, 15	06/02/2019
GERONA	TRAVESÍA 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

g) 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 31 de diciembre de 2024 los activos afectos a las actividades inmobiliarias suponen un 96,64% (año 2023: 96,00%) del total del valor del activo.

Por otra parte, el porcentaje de ingresos de alquiler a terceros asciende al 93,14% en el ejercicio 2024 (año 2023: 95,15%).

Para el cálculo de este ratio se ha tenido en consideración la consulta V3437-15 a la Secretaria de Estado de Hacienda, Dirección General de Tributos, donde a efectos del cómputo del mencionado requisito expone que: "la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso integro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso".

h) 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.

La Sociedad no tiene reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial SOCIMI.

(19) 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") y la seguridad y salud del trabajador ("leyes sobre seguridad laboral"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

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

(20) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
005726799

(21) APORTACIÓN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE A LAS CIFRAS

El detalle por inmueble y localización del valor a coste amortizado a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 de los inmuebles situados en Portugal es:

Año 2024:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	109.329	133.910
LISBOA	AVDA. JOAO XXI 70A IZDA	824.116	1.118.850
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	259.674	373.622
TOTAL		**1.193.119**	**1.626.382**

Año 2023:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	110.458	119.623
LISBOA	AVDA. JOAO XXI 70A IZDA	832.336	1.088.137
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	262.356	300.870
TOTAL		**1.205.150**	**1.508.630**

A 31 de diciembre de 2024 el valor razonable de los inmuebles situados en Portugal representa el 2,44% del total de inmuebles de la Entidad (2,36% a 31 de diciembre de 2023).

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2024 de las inversiones inmobiliarias situadas en Portugal asciende a 60.744 euros (59.280 euros a 31 de diciembre de 2023), cantidad que representa el 2,55% del total (2,55% en 2023).

El resto de las partidas de balance y cuenta de resultados del establecimiento permanente aportan saldos irrelevantes.

(22) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha de 8 de enero de 2025, se procedió a firmar con la sociedad CHAV, S.A. contrato de prestación de servicios de arquitectura, al objeto de dar comienzo a la adecuación del inmueble sito en Madrid, calle Villanueva 11, mediante el encargo de los proyectos y trabajos necesarios para la tramitación y obtención de las correspondientes licencias de obra, actividad y apertura proyecto ejecutivo, tramitación de licencias y Dirección de Obra de varias plantas del inmueble.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726800

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una compañía inmobiliaria destinada a la inversión de inmuebles de diversa tipología ubicados en España y Portugal para su alquiler.

Desde el ejercicio 2017 está acogida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus acciones cotizan en el BME Growth.

El ejercicio 2024 ha sido de continuidad respecto a otros precedentes, ya que no se han adquirido nuevos activos y los inmuebles que han dejado de estar en rentas, en su gran mayoría eran explotados por sociedades del Grupo.

En cuanto a la política de dividendos, se continua con la estrategia definida, habiéndose abonado dos dividendos dentro del periodo, tanto el segundo dividendo correspondiente al resultado del ejercicio 2023 como el dividendo a cuenta derivado de los resultados del primer semestre de 2024.

1.2. Inversiones

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se ha procedido a la adquisición de ningún inmueble.

1.3. Estructura financiera

Como ya se ha indicado, la Sociedad comenzó a apalancarse con deuda financiera en ejercicios precedentes, dadas las atractivas condiciones del mercado, de forma que así consigue optimizar por una parte la propia gestión de sus recursos, y por otra poder obtener unos activos con unas tasas de rentabilidad muy ventajosas. No obstante, en el presente ejercicio exclusivamente se ha procedido a la amortización pertinente de dicha deuda y no se han firmado nuevos apalancamientos.

A 31 de diciembre de 2024, la deuda con entidades de crédito a largo plazo asciende a 4.520.133 euros, frente a los 5.296.163 euros del ejercicio 2023, contando con efectivo por importe de 310.836 euros (442.977 en 2023).

1.4. Estructura organizativa

El equipo de profesionales que gestiona la Sociedad, como ya se ha indicado, está dividido en las siguientes áreas:

- El Consejo de Administración, órgano de supervisión y control de la actividad de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, del cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de SOCIMI.

- Un equipo gestor externo dependiente de su accionista mayoritario (Previsión Sanitaria Nacional Mutua de Seguros y Reaseguros), integrado por profesionales con experiencia en el sector inmobiliario, y responsable de llevar a cabo todo el proceso de creación de valor de las inversiones, que va desde la identificación y análisis de los activos, hasta la gestión de los mismos.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas ascendieron a 2.377.519 euros en 2024 (2023: 2.331.341 euros) con un resultado de explotación de 1.267.073 euros (2023: 1.207.534 euros) y con un resultado del ejercicio después de impuestos positivo de 932.533 euros (2023: 840.935 euros).

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

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 es parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene deuda financiera por importe de 5.113.223 euros (5.883.320 euros en 2023).

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

d) Riesgo en la diversificación del negocio

En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la situación al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 en la nota 7.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726802

CLASE 8.ª

4. ENTORNO ECONÓMICO

En el ejercicio 2025 se continuará con la optimización de poner en rentabilidad los activos afectos a la entidad, acometiendo para ello las acciones pertinentes de cara a la consecución de dicho fin.

A su vez, dada la rentabilidad via dividendos que ha ido ofreciendo la entidad, es un buen activo para el inversor cuyo apetito al riesgo huya de las fluctuaciones de los mercados tradicionales, cuyos tipos de interés tienen mayor volatilidad.

5. HECHOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha de 8 de enero de 2025, se procedió a firmar con la sociedad CHAV, S.A. contrato de prestación de servicios de arquitectura, al objeto de dar comienzo a la adecuación del inmueble sito en Madrid, calle Villanueva 11, mediante el encargo de los proyectos y trabajos necesarios para la tramitación y obtención de las correspondientes licencias de obra, actividad y apertura proyecto ejecutivo, tramitación de licencias y Dirección de Obra de varias plantas del inmueble.

6. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2024 ni durante 2023 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

7. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles del 2024 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización al inicio 2024 (€/acción): 16,10
- Cotización al cierre 2024 (€/acción): 16,10
- Variación de cotización (%): 0%
- Capitalización bursátil al cierre 2024: 31,86 (Millones €).
- Cotización máxima del periodo: 16,20 euros por acción.
- Cotización mínima del periodo: 15,80 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene 32.336 acciones propias, correspondientes al 1,63% del capital social.

La autocartera tiene su origen en las operaciones de compraventa efectuadas dentro del contrato que la Sociedad dominante mantiene con el proveedor de liquidez Banco de Sabadell, S.A., encargado de ofrecer liquidez a los inversores existentes y potenciales.

8. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

El capital social está conformado por 1.979.469 acciones con un valor nominal de 6,01 euros por acción. No existen diferentes clases de acciones, y por tanto los derechos y obligaciones que confieren son iguales para todos ellos. Asimismo, no existen restricciones a la transmisibilidad de las acciones.

Las participaciones significativas a 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Accionista	Nº acciones	% capital
PSN MUTUA	1.826.790	92,29 %
Resto accionistas	120.343	6,08 %
Autocartera	32.336	1,63 %
Total	**1.979.469**	**100,00%**

9. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El régimen especial aplicable a las SOCIMIs obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio. El objetivo de la compañía, tal y como viene reflejado en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, es retribuir a los inversores vía dividendos. Fruto de ello, la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos en el ejercicio 2024:

Importes en euros	Fecha de distribución	Procedente de rentas sujetas al 0%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	20/06/2024	409.083
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2024	23/10/2024	272.593

10 INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido personal durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023.

11. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

(Días)	2024	2023
Periodo medio de pago a proveedores	2	2
Ratio de operaciones pagadas	2	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	2
(Euros)		
Total pagos realizados	802.133	859.794
Total pagos pendientes	8.798	2.551
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	800.250	859.161
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99,77%	99,93%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	836	856
Porcentaje sobre el total de facturas	98%	99%

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.

Esta nota ha sido actualizada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas en la que además del periodo medio de pago a proveedores, es necesario incluir el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

12. 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") y la seguridad y salud del trabajador ("leyes sobre seguridad laboral"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

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

13. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene 32.336 acciones propias por importe de 451.607 euros (31.456 acciones por importe de 437.242 euros en 2023).

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726805

14. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La Sociedad está activamente trabajando en la línea de alquilar aquellos activos que aún no lo están, para cumplir con los objetivos establecidos para el próximo ejercicio.

Seguirá apoyándose en tanto en cuanto se mantengan las actuales condiciones financieras, en un apalancamiento acorde a la política de la Sociedad.

Además, hará más visible al entorno el crecimiento y acciones acometidas por la Sociedad, de manera que permita tanto a los accionistas presentes como potenciales conocer la fortaleza de la Sociedad.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

005726806

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Armando Solís Vázquez de Prada
Presidente

D. Esteban Ímaz Buenechea
Secretario

D. Miguel José Carrero López
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 en fecha de 26 de marzo de 2025 fueron formuladas las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y 31 de diciembre de 2024. Los miembros del Consejo de Administración han procedido a aprobar el presente documento, que se compone de 69 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente desde el número 005726738 al 005726806, ambas inclusive, no habiendo asistido por motivos personales D. Miguel J. Carrero López, quien estaba previsto lo hiciese a través de medios telemáticos.

En Madrid, a 26 de marzo de 2025

Esteban Ímaz Buenechea
Secretario del Consejo de Administración