HECHO RELEVANTE

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

29 de abril de 2020

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado, así como en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "PSN GESTIÓN") hace pública la siguiente información:

- Informe de Auditoría independiente de las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

- Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado Alternativo Bursátil, considerando que el informe publicado como Hecho Relevante el 3 de abril del 2019 no ha cambiado, procediéndose de nuevo a su publicación mediante este Hecho Relevante.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

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

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

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 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Inversiones inmobiliarias	
Las inversiones inmobiliarias constituyen un 96% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.2 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 33.053 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor de uso de tal activo. En 2019, no ha sido necesario registrar deterioro alguno. Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.2 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final. La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.2. Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.	Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte de las mismas comprobando la corrección de su activación. Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio. Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos: • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos valoradores. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizadas por ellos en las mismas. • Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado. Adicionalmente hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales. Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no se han puesto de manifiesto observaciones significativas que reseñar.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2019 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 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 la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/11141
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Jorge Iniesta Lucas (21520)

15 de abril de 2020

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124385

CLASE 8.ª

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión de 2019

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124386

BALANCE

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124387

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**33.313.166**	**28.786.822**
I. Inmovilizado intangible	**5**	**-**	**-**
5. Aplicaciones informáticas		-	-
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**33.052.639**	**28.562.821**
1. Terrenos y construcciones		32.681.082	28.294.378
3. Instalaciones técnicas		371.557	268.443
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**260.527**	**224.001**
5. Otros activos financieros		260.527	224.001
B) ACTIVO CORRIENTE		**966.556**	**1.125.761**
II. Existencias		**-**	**41.612**
6. Anticipos a proveedores		-	41.612
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**743.644**	**423.538**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		66.848	29.371
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		10.594	-
5. Activos por impuesto corriente		-	327
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		666.202	393.840
VI. Periodificaciones a corto plazo		**5.000**	**-**
5. Otros activos financieros		5.000	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**217.912**	**660.611**
1. Tesorería		217.912	660.611
TOTAL ACTIVO		**34.279.722**	**29.912.583**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124388

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
A) PATRIMONIO NETO		**22.432.902**	**22.341.828**
Fondos propios		**22.432.902**	**22.341.828**
I. Capital	**12**	**11.896.609**	**11.896.609**
1. Capital escriturado		11.896.609	11.896.609
II. Prima de emisión	**12**	**10.639.580**	**10.639.580**
III. Reservas	**12**	**(54.396)**	**(134.285)**
1. Legal y estatutarias		55.384	12.738
2. Otras reservas		(109.780)	(147.023)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**12**	**(415.515)**	**(296.177)**
VI. Otras aportaciones de socios	**12**	**6.000**	**6.000**
VII. Resultado del ejercicio	**12**	**575.260**	**426.467**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**12**	**(214.636)**	**(196.366)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**6.871.411**	**5.331.232**
II. Deudas a largo plazo	**11**	**6.871.411**	**5.331.232**
2. Deudas con entidades de crédito		6.522.268	5.054.673
5. Otros pasivos financieros		349.143	276.559
C) PASIVO CORRIENTE		**4.975.409**	**2.239.523**
III. Deudas a corto plazo	**11**	**2.021.079**	**1.796.095**
2. Deudas con entidades de crédito		2.021.079	1.796.095
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15**	**2.890.716**	**211.683**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**11**	**63.614**	**231.745**
1. Proveedores		25.685	30.622
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	19.466
3. Acreedores varios		36.148	175.976
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.781	5.681
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**34.279.722**	**29.912.583**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124389

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124390

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

	NOTAS	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
1. Importe neto de la cifra de negocios	**14**	**1.962.562**	**1.653.399**
b) Prestación de servicios		1.962.562	1.653.399
7. Otros gastos de explotación	**14**	**(804.449)**	**(776.920)**
a) Servicios exteriores		(574.522)	(565.531)
b) Tributos		(221.460)	(211.389)
c) Pérdidas, deterioro y variac prov oper.com.		(8.467)	-
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias	**6**	**(374.454)**	**(347.908)**
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		**(4.426)**	**(52)**
b) Resultados por enajenaciones y otras		(4.426)	(52)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**779.233**	**528.519**
13. Gastos financieros		**(190.949)**	**(93.379)**
b) Por deudas con terceros		(190.949)	(93.379)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(190.949)**	**(93.379)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**588.284**	**435.140**
17. Impuestos sobre beneficios	**13**	**(13.024)**	**(8.673)**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**575.260**	**426.467**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124391

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124392

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Euros)

	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**575.260**	**426.467**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**575.260**	**426.467**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

	Capital social (Notas 1 y 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones propias (Nota 12)	Resultado de ejercicios anteriores (Notas 1 y 12)	Otras aportaciones socios (Nota 1 y 12)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Total
Saldo inicio del ejercicio 2018	**11.896.609**	**10.639.580**	**(148.846)**	**(163.513)**	**(4.781)**	**6.000**	**127.377**	**-**	**22.352.426**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**426.467**	**-**	**426.467**
Operaciones con accionistas o propietarios	**-**	**-**	**1.823**	**(132.664)**	**-**	**-**	**(109.858)**	**(196.366)**	**(437.065)**
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(109.858)	(196.366)	(306.224)
Operaciones con acciones propias, netas	-	-	1.823	(132.664)	-	-	-	-	(130.841)
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**12.738**	**-**	**4.781**	**-**	**(17.519)**	**-**	**-**
Saldo final del ejercicio 2018	**11.896.609**	**10.639.580**	**(134.285)**	**(296.177)**	**-**	**6.000**	**426.467**	**(196.366)**	**22.341.828**
Saldo inicio del ejercicio 2019	**11.896.609**	**10.639.580**	**(134.285)**	**(296.177)**	**-**	**6.000**	**426.467**	**(196.366)**	**22.341.828**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**575.260**	**-**	**575.260**
Operaciones con accionistas o propietarios	**-**	**-**	**(5.404)**	**(119.338)**	**-**	**-**	**(341.174)**	**(18.270)**	**(484.186)**
Reparto del resultado	-	-	-	-	-	-	(341.174)	196.366	(144.808)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(214.636)	(214.636)
Operaciones con acciones propias, netas	-	-	(5.404)	(119.338)	-	-	-	-	(124.742)
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**85.293**	**-**	**-**	**-**	**(85.293)**	**-**	**-**
Saldo final del ejercicio 2019	**11.896.609**	**10.639.580**	**(54.396)**	**(415.515)**	**-**	**6.000**	**575.260**	**(214.636)**	**22.432.902**

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO
0001243933

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124394

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124395

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**588.284**	**435.140**
Ajustes de resultado		**573.870**	**441.287**
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	374.454	347.908
Corrección valorativa por deterioro		8.467	-
Gastos financieros		190.949	93.379
Cambios en cuentas a cobrar y pagar		**(432.372)**	**(353.725)**
Anticipos a proveedores		41.612	(41.612)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(341.595)	(275.604)
Otros activos corrientes		(5.000)	
Acreedores y otras cuentas a pagar		(163.447)	87.239
Otros activos y pasivos no corrientes		36.058	(123.748)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(130.301)**	**(91.882)**
Pago por intereses		(130.301)	(91.882)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		**599.481**	**430.820**
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(4.864.272)**	**(6.671.795)**
Inversiones inmobiliarias	6	(4.864.272)	(6.671.795)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		**(4.864.272)**	**(6.671.795)**
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión		**6.350.000**	**10.257.428**
a) Deudas con entidades de crédito	6-11	3.700.000	7.057.428
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	2.650.000	3.200.000
Devolución		**(2.043.722)**	**(3.206.661)**
a) Deudas con entidades de crédito	11	(2.043.722)	(206.661)
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	-	(3.000.000)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(484.186)**	**(437.065)**
Dividendos	12	(359.444)	(306.224)
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición instrumentos de patrimonio y otros	1-12	(124.742)	(130.841)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACION		**3.822.092**	**6.613.702**
AUMENTO /DISMINUCIÓN EFECTIVO	**10**	**(442.699)**	**372.727**
Efectivo al comienzo del ejercicio		660.611	287.884
Efectivo al final del ejercicio		217.912	660.611

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124396

MEMORIA

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124397

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES

DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

A lo largo del 2012, dentro del proceso de reestructuración del Grupo PSN, la Sociedad fue adoptando las decisiones necesarias con el fin de que PSN Gestión abandonara la gestión de los fondos de inversión que en ese momento estaba gestionando, así como su disolución.

Con fecha 14 de diciembre de 2016 la Comisión Liquidadora acordó restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad de cara a su reactivación con el objeto de iniciar los trámites necesarios para que PSN Gestión, optase por el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

Durante el 2017 se compensaron resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 929.163 euros con cargo a reservas (578.179 euros) y capital social (350.984 euros). Debido a esta transacción se llevó a cabo la reducción del capital social hasta la cifra de 250.016€, ampliando de nuevo su capital hasta los 270.449€ (con la aportación dineraria de 20.433€), con el fin de reequilibrar el patrimonio de la Sociedad y reactivar la misma. Esta operación se elevó a público el 5 de abril de 2017.

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, nº 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 motivo la inscripción 49ª de la citada hoja registral social.

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

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

- 1.477.615 acciones por Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija ("PSN MUTUA"), como contraprestación de la aportación de determinados inmuebles (ver Nota 6) junto con los derechos, obligaciones y relaciones jurídicas vinculados a los mismos, con una valoración global de 17.007.338 euros, y de la aportación dineraria por importe de 11 euros.

- 456.854 acciones por AMIC Seguros Generales, S.A.U. ("AMIC"), filial de PSN MUTUA, como contraprestación de la aportación de la rama de actividad integrada por determinados inmuebles (ver Nota 6) junto con los derechos, obligaciones y relaciones jurídicas vinculados a los mismos, con una valoración global de 5.258.379 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 Notario de Madrid D. Carlos de Alcocer Torra, número 5975 de orden de su protocolo, produciéndose la inscripción de dicho acuerdo en fecha de 27 de septiembre de 2017, Tomo:13.193, Folio 130, Sección 8ª, Hoja M-66548, Inscripción 51. Consecuencia de lo anterior, la cifra del capital social de la Sociedad aumenta hasta la cantidad de 11.896.609 euros, representado por 1.979.469 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.522.615	9.150.916	76,92%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
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 respecto al desarrollo de la actividad inmobiliaria y demás servicios recogidos en el citado contrato que venía prestando la Gestora a estos últimos. Dicho contrato entró en vigor el 28 de agosto de 2017, pasando por consiguiente SERCON a asumir la gestión de la Sociedad y de sus activos inmobiliarios. Con fecha 13 de octubre de 2017 la Sociedad firma con SERCON un Anexo al Contrato de Gestión que pasa a ser parte del mismo, para la inclusión de aquellos servicios de derivados de la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil.

Posteriormente, con fecha de 13 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad adopta el acuerdo por el cual se decide el acogimiento de la Sociedad al régimen SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, así como la modificación de la denominación social al objeto de adecuarlo al régimen especial de SOCIMI. Posteriormente, con fecha 15 de septiembre de 2017, se lleva 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 (166 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. Después de esta operación, la distribución de las acciones de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.357.628	8.159.344	68,59%
AMIC	456.854	2.745.693	23,08%
Resto (166 accionistas)	153.472	922.367	7,75%
Autocartera	11.515	69.205	0,58%
Total	1.979.469	11.896.609	100,00%

A fecha de 31 de diciembre de 2019 la distribución del capital social es:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.767.652	10.623.589	89,30%
Resto accionistas	181.523	1.090.953	9,17%
Autocartera	30.294	182.067	1,53%
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 (MAB) la solicitud de inicio de tramitación del expediente de incorporación de las acciones de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. junto con el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (DIIM), conforme a lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 relativo al procedimiento de incorporación de la Sociedad en el MAB.

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

Por otra parte, se ha llevado a cabo un proceso de desinversión por parte de uno de los accionistas, en concreto, AMIC Seguros Generales S.A.U. del total del paquete de acciones de las que era titular en la Sociedad, lo que se llevó a cabo en fechas de 19 y 20 de diciembre de 2019, previa ampliación del rango estático de las acciones de la Sociedad en base en un informe de valoración por tercero independiente publicado como Hecho Relevante el 12 de septiembre de 2019, previa consulta al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y a la CNMV. Las operaciones de compra se ejecutaron por Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija", quien adquirió 400.253 acciones, por el Fondo de Pensiones denominado "Previsión Sanitaria Nacional, Fondo de Pensiones" (F-0295) que adquirió 38.830 acciones, por el Fondo de Pensiones denominado "PSN Previsión II, Fondo

de Pensiones" (F-0703) que adquirió 8.570 acciones y por el Fondo de Pensiones denominado "PSN Empleo, Fondo de Pensiones" (F-1016) que adquirió 3.646 acciones.

Todas estas operaciones se comunicaron mediante Hecho Relevante en fecha de 20 de diciembre de 2019, adjuntándose las preceptivas comunicaciones efectuadas a la CNMV a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Abuso de Mercado en relación con la comunicación de las operaciones vinculadas, dado el carácter de tales de las mismas.

El precio tomado como referencia para las anteriores operaciones se encontraba dentro del rango de valoración por acción establecido en el informe elaborado por un tercero independiente "Baker Tilly GDA Corporate Finance, S.L." y publicado como Hecho Relevante el 12 de septiembre de 2019.

Como resultado de la anterior operación AMIC Seguros Generales S.A.U. dejó de ostentar participación alguna en el capital social de PSN Gestión.

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 2018, 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 28 de marzo de 2019, y aprobadas por la Asamblea General de Mutualistas el 22 de mayo de 2019. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se encuentran pendientes de formulación por parte del Consejo de Administración de Previsión Sanitaria Nacional y posterior aprobación por parte de la Asamblea General de Mutualistas sin que se esperen cambios.

Asimismo, se han mantenido las reuniones de seguimiento con el Asesor Registrado de la Entidad en las siguientes fechas, 24 de enero, 28 de febrero, 4 de abril, 25 de abril, 29 de mayo, 4 de julio, 12 de septiembre y 11 de diciembre de 2019.

Régimen regulatorio

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

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

a) Deben tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124402
CLASE 8.ª

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 de la Sociedad se cumplen los requisitos en tiempo y forma.

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

Por otra parte, y con objeto de seguir dando cumplimiento a lo establecido en el en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en el Reglamento Interno de Conducta, se llevó a cabo el nombramiento de un nuevo Director de Cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco regulatorio

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019 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, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

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

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

b) Imagen fiel

Las cuentas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 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 y normas contables 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 2019 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos. Para determinar el valor razonable los Administradores de la Sociedad 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 6).

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de diciembre de 2017 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos

fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades 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 2019, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos única y exclusivamente comparativos, con cada una de las partidas 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, las correspondientes al ejercicio anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables.

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 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

h) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

i) Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.008.853 euros (1.113.762 euros en 2018) siendo el 58% del pasivo corriente deuda con empresas del grupo. Este fondo de maniobra negativo se explica por el número de activos inmobiliarios que se han adquirido y para lo que se ha necesitado financiación a corto plazo. Los Administradores han formulado 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. En la formulación de las presentes cuentas anuales ha sido tenido en cuenta el apoyo financiero de PSN Mutua a la Sociedad para cumplir con sus obligaciones y adquisiciones.

(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2019, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2019
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio 2019	575.260
Distribución del resultado	
Reserva legal	57.526
Reserva voluntaria	57.526
Dividendo a cuenta del ejercicio 2019 ya pagado (Nota 12)	214.636
Dividendos	245.572
Total	**575.260**

La distribución del resultado del ejercicio 2018 presentada a continuación fue aprobada por la Junta de Accionistas de la Sociedad de fecha 21 de mayo de 2019:

	2018
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio 2018	426.467
Distribución del resultado	
Reserva legal	42.647
Reserva voluntaria	42.646
Dividendo a cuenta del ejercicio 2018 ya pagado (Nota 12)	196.366
Dividendos	144.808
Total	**426.467**

- 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.

(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) Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

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

4.2) Inversiones inmobiliarias

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

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 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.

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

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

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

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

4.3) Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es arrendatario – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es arrendador

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.

4.4) Instrumentos financieros

4.4.1) Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

4.5) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias que tienen carácter nominativo y están representadas mediante anotaciones en cuenta, estando inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante "IBERCLEAR"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

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

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

4.6) Impuestos sobre beneficios

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 15 de septiembre de 2017 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de 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%. 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.

4.7) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

4.8) Provisiones y pasivos contingentes

Al preparar 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.

4.9) Activos y pasivos medioambientales

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

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

4.10) Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo. Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

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

4.11) 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.

4.12) Medio Ambiente

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

4.13) Existencias

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

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

4.14) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

(5) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible está totalmente amortizado desde el ejercicio 2016 por lo que no presenta movimientos durante el ejercicio 2018 ni 2019.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, asciende a 744 euros y se encuentran totalmente amortizados y en uso.

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del balance durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Euros			
	Terrenos	**Construcciones**	**Instalaciones técnicas**	**Total**
Coste:				
Saldos a 1 de enero de 2019	**18.633.247**	**10.092.505**	**321.295**	**29.047.047**
Altas	3.268.397	1.310.321	285.553	**4.864.271**
Retiros	-	-	-	-
Traspasos	-	135.617	(135.617)	-
Saldos a 31 de diciembre de 2019	**21.901.644**	**11.538.443**	**471.231**	**33.911.318**
Deterioro:				
Saldos a 1 de enero de 2019	-	-	-	-
Dotaciones	-	-	-	-
Aplicaciones	-	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2019	-	-	-	-
Amortización acumulada:				
Saldos a 1 de enero de 2019	-	**(431.374)**	**(52.852)**	**(484.226)**
Dotaciones	-	(327.631)	(46.822)	(374.454)
Saldos a 31 de diciembre de 2019	-	**(759.005)**	**(99.674)**	**(858.679)**
Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2019	**18.633.247**	**9.661.131**	**268.443**	**28.562.821**
Inversiones inmobiliarias netas al 31 de diciembre de 2019	**21.901.644**	**10.779.438**	**371.557**	**33.052.639**

A fecha 31 de diciembre 2019 no existen, en este epígrafe, activos totalmente amortizados.

CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
00012441 5

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

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

A fecha 31 de diciembre 2018 no existían, en este epígrafe, activos totalmente amortizados.

CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
00012441G

CLASE 8.ª

a) Altas de inversiones inmobiliarias

Las adquisiciones producidas en el ejercicio 2019 han sido:

Inversión Inmobiliaria	Adquisición	Precio (sin costes de transacción)	Financiación externa
Madrid: Claudio Coello, 91	30/01/2019	3.450.000 €	Sí
Córdoba: Plaza Colón, 16	06/02/2019	660.000 €	No
	Total	**4.110.000 €**	

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

Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a la adquisición de los inmuebles que a continuación se relacionan en los siguientes términos y condiciones:

Inversión Inmobiliaria	Adquisición	Precio (sin costes de transacción)	Financiación externa
Salamanca: Plaza del Ángel, nº 5	23/03/2018	2.900.000 €	No
Tenerife: Plaza Weyler, nº 8	09/05/2018	900.000 €	No
Collado Villalba: C/ Real nº 65	19/07/2018	1.300.000 €	Sí
Santiago de Compostela: C/ Hórreo, nº 11	27/09/2018	1.050.000 €	Sí
	Total	**6.150.000 €**	

Para el inmueble que la Sociedad adquirió en Santiago de Compostela, se hizo uso de financiación externa obtenida del Banco "Abanca Corporación Bancaria, S.A." suscribiendo la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria en fecha de 27 de septiembre de 2018, por importe de 630.000 euros, con un tipo de interés del 1,75% anual, con vencimiento el 1 de octubre de 2028 (duración 120 meses).

Para el inmueble que la Sociedad adquirió en Collado Villalba, se hizo uso de financiación externa obtenida del "Banco Santander" suscribiendo la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria en fecha de 19 de julio de 2018, por importe de 810.000 euros, con un tipo de interés del 1,75% anual para el capital no devuelto, con vencimiento el 19 de julio de 2030 (duración 144 meses).

b) Proceso de valoración

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias y el valor razonable a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

31/12/2019	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Inversiones Inmobiliarias	25.166.584	51.571.688	Gesvalt, Sociedad de Tasación S.A.	2019
Inversiones Inmobiliarias	7.886.055	8.503.180	Técnicos en Tasación, S.A.	2019
Total	**33.052.639**	**60.074.868**		

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

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables. El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad. El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías

de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento de las inversiones inmobiliarias.

El detalle por inmueble y localización del valor a coste amortizado a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Año 2019:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.121.367	1.221.437
A CORUÑA	AVDA FERNANDEZ LATORRE 124	293.634	371.034
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	53.751	332.136
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	311.585	1.797.751
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	153.735	197.813
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VAZQUEZ 7	544.766	622.449
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	107.389	110.861
CÓRDOBA	PLAZA COLÓN, 15	689.307	950.760
GERONA	TRAVESIA DE LA CREU 6	48.880	140.083
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	283.931	291.121
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	30.299	157.103
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	197.689	247.572
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	803.690	996.119
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	3.520.124	3.619.000
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.365.420	5.549.702
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.126.988	1.338.400
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	8.241.176	17.857.224
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	162.867	8.248.035
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.705.637	4.965.569
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.389.982	1.538.400
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	253.681	260.160
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	924.938	1.045.530
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	106.950	356.796
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	74.144	187.318
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	285.322	292.625
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	3.011.670	3.062.990
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.083.589	1.123.490
SAN SEBASTIAN	CALLE AUTONOMÍA 3	363.041	426.452
SANTANDER	TRAVESIA VALDERRAMA 4	83.990	248.830
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	159.433	279.731
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	1.203.053	1.271.530
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	293.152	731.614
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	57.459	235.233
TOTAL		**33.052.639**	**60.074.868**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
000124420

Año 2018:

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

c) Seguros

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

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124421
CLASE 8.ª

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.

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por rentas	1.901.257	1.593.474
Ingresos por gastos repercutidos	61.305	59.925
Gastos operativos	(804.449)	(776.920)
Total	**1.158.113**	**876.479**

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de los inmuebles explotados las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, de forma que los importes de cada contrato hasta su finalización y dependiendo del plazo pendiente se muestran a continuación:

Año 2019:

Concepto	Cobros mínimos nominales
Hasta un año	997.047
Entre uno y cinco años	1.916.956
Más de cinco años	665.808
Total	**3.579.811**

Año 2018:

Concepto	Cobros mínimos nominales
Hasta un año	708.277
Entre uno y cinco años	1.518.521
Más de cinco años	761.910
Total	**2.988.708**

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 2019 ni del ejercicio 2018 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de las inversiones inmobiliarias.

(7) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO E 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.

7.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés: El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que sería parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene varios préstamos cuyos vencimientos se sitúan a largo plazo con un tipo de interés fijo y una línea de crédito con tipo de interés variable referenciado al Euribor, por lo que, a tal fecha, la exposición de la Sociedad a este riesgo está abierta.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

El Consejo de Administración de la Sociedad 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se muestra en la Nota 8.

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.

Derivado de la nueva línea de crédito, tal cual se explica en la nota de hechos posteriores de las presentes cuentas anuales, se presenta el estado de liquidez (contemplando dicha línea de crédito):

	31/12/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 11)	(2.021.079)	(1.796.095)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 10)	217.912	660.611
Posición neta de tesorería	**(1.803.167)**	**(1.135.484)**
Dividendos a distribuir (Nota 3)	(245.572)	(144.808)
Línea de crédito no dispuesta (Nota 11)	328.800	1.579.571
Total reservas de liquidez	**(1.719.939)**	**299.279**
Ampliación línea de crédito (Nota 22)	**3.000.000**	**-**

7.2 Gestión del capital

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

7.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no posee instrumentos financieros valorados a valor razonable de nivel 2 y 3, salvo las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

(8) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Análisis por categoría.

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

Se revelará el valor en libros, con referencia a cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración relativa a los instrumentos

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

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	Deudores empresas del grupo	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Ejercicio 2019			
No corriente:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	260.527	**260.527**
Corriente:			
Préstamos y partidas a cobrar	10.594	66.848	**77.442**
Total a 31 de diciembre 2019	**10.594**	**327.375**	**337.969**
Ejercicio 2018			
No corriente:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	224.001	**224.001**
Corriente:			
Préstamos y partidas a cobrar	-	70.983	**70.983**
Total 31 de diciembre de 2018	**-**	**294.984**	**294.984**

PASIVOS FINANCIEROS	Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo	Débitos y partidas a pagar	TOTAL
Ejercicio 2019				
No corriente:				
Débitos y partidas a pagar	6.522.268	-	349.143	**6.871.411**
Corriente:				
Débitos y partidas a pagar	2.021.079	2.890.716	61.833	**4.973.628**
Total a 31 de diciembre 2019	**8.543.347**	**2.890.716**	**410.976**	**11.845.039**
Ejercicio 2018				
No corriente:				
Débitos y partidas a pagar	5.054.673	-	276.559	**5.331.232**
Corriente:				
Débitos y partidas a pagar	1.796.095	-	437.747	**2.233.842**
Total 31 de diciembre de 2018	**6.850.768**	**-**	**714.306**	**7.565.074**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124425
CLASE 8.ª

8.2 Análisis por vencimientos

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

A 31 de diciembre de 2019:

ACTIVOS FINANCIEROS	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	260.527	**260.527**
- Deudores empresas del grupo	10.594	-	-	-	-	**10.594**
- Préstamos y partidas a cobrar	66.848	-	-	-	-	**66.848**
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	**77.442**	**-**	**-**	**-**	**260.527**	**337.969**

A 31 de diciembre de 2018:

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

El epígrafe del balance "Inversiones financieras a largo plazo" a 31 de diciembre de 2019 se compone de las fianzas entregadas a organismos públicos por valor de 260.527 euros (31 de diciembre de 2018: 224.001 euros).

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

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

Al 31 de diciembre de 2019:

PASIVOS FINANCIEROS	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	2.021.079	569.880	575.508	581.236	4.795.644	**8.543.347**
- Deudas con empresas del grupo	2.890.716	-	-	-	-	**2.890.716**
- Débitos y partidas a pagar	61.833	-	-	-	349.143	**410.976**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	**4.973.628**	**569.880**	**575.508**	**581.236**	**5.144.787**	**11.845.039**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124426
CLASE 8.ª

Al 31 de diciembre de 2018:

PASIVOS FINANCIEROS	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	1.796.095	381.103	386.635	392.265	3.894.670	**6.850.768**
- Deudas con empresas del grupo	211.683	-	-	-	-	**211.683**
- Débitos y partidas a pagar	226.064	3.200	550	-	272.809	**502.623**
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	**2.233.842**	**384.303**	**387.185**	**392.265**	**4.167.479**	**7.565.074**

(9) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Euros	
	31/12/2019	**31/12/2018**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por alquileres	66.848	29.371
Clientes empresas del grupo (Nota 15)	10.594	-
Activos por impuesto corriente	-	327
Otros créditos con las Administraciones Públicas	666.202	393.840
TOTAL	**743.644**	**423.538**

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. En el ejercicio 2019 Hacienda Pública ha devuelto el importe de las retenciones por arrendamiento de 2017.

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

(10) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	**31/12/2018**
Caja	-	-
Tesorería	217.912	660.611
TOTAL	**217.912**	**660.611**

Las cuentas corrientes no están remuneradas.

A 31 de diciembre de 2019 debido a su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil del total de tesorería 43.361 euros se encuentran restringidos conforme al contrato firmado con el proveedor de liquidez de la Sociedad (2018: 79.037 euros).

(11) DÉBITOS Y OTRAS PARTIDAS A PAGAR

		Euros
	31/12/2019	**31/12/2018**
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito **(a)**	6.522.268	5.054.673
Otros pasivos financieros **(b)**	349.143	276.559
Total No corriente	**6.871.411**	**5.331.232**
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito **(a)**	2.021.079	1.796.095
Deudas con empresas del grupo **(c)**	2.890.716	211.683
Proveedores	25.685	30.622
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 15)	-	19.466
Acreedores varios	36.148	175.976
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.781	5.681
Total Corriente	**4.975.409**	**2.239.523**
TOTAL	**11.846.820**	**7.570.755**

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

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

(a) Deudas con entidades de crédito

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

La Sociedad contrató con Banco Santander, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble que la Sociedad adquirió en Madrid, calle Claudio Coello, en fecha de 30 de enero de 2019, por importe de 2.200.000 euros, con un tipo de interés del 1,70% anual, con vencimiento el 30 de enero de 2031 (duración 144 meses).

Asimismo, en relación con la línea de crédito que la Sociedad, en fecha de 8 de junio de 2018, suscribió con Bankinter, S.A. por importe de 3.000.000 euros con un plazo de vigencia de 1 año desde la fecha formalización, con un interés del Euribor anual más 130 puntos básicos del saldo dispuesto y una comisión de no disponibilidad trimestral de 10 puntos básicos, y de la que a 31 de diciembre de 2018 se había dispuesto por importe de 1.420.429 euros, se comunica por la Sociedad mediante Hecho Relevante en fecha de 31 de julio de 2019 que se llevó a cabo una amortización del 50% de su importe,

siendo renovada por un periodo de 12 meses con una comisión de renovación del 0,30% y por importe de 1.500.000€, manteniendo en lo demás las mismas condiciones y tipos de interés que el suscrito en fecha de 8 de junio de 2018. A 31 de diciembre de 2019 se ha dispuesto por importe de 1.456.730 euros.

A 31 de diciembre de 2019 el importe de la deuda con entidades de crédito, descrita anteriormente, valorada a coste amortizado es de 7.086.617 euros, sin que haya intereses devengados y no pagados a tal fecha (5.430.339 euros en 2018).

En el periodo 2019, la Sociedad ha reconocido 166.599 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto intereses devengados asociados a los préstamos descritos anteriormente (91.882 euros en 2018).

La posición a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 de las deudas con entidades de crédito es la siguiente:

Año 2019:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	254.158	3.528.998	**3.783.156**
BANCO SANTANDER	250.833	2.495.486	**2.746.319**
ABANCA CORPORACIÓN	59.358	497.784	**557.142**
BANKINTER	1.456.730	-	**1.456.730**
TOTAL	**2.021.079**	**6.522.268**	**8.543.347**

Año 2018:

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

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

(b) Otros pasivos financieros

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

(c) Deudas con empresas del grupo

El importe registrado en este epígrafe se corresponde con un préstamo de 200.000 euros, una línea de crédito, por importe de 3.000.000 euros de los que a 31 de diciembre de 2019 se había dispuesto 2.671.210 euros, que uno de los accionistas de la Sociedad ha concedido, PSN Mutua y la deuda que tiene PSN Mutua con la Sociedad por la tributación conjunta del grupo de IVA que asciende a 14.870 euros. En el periodo 2019 ha devengado intereses por importe de 24.350 euros (1.497 euros en el ejercicio 2018)

En fecha 11 de marzo de 2020 se ha procedido a novar la línea de crédito con PSN Mutua, por importe de 6.000.000 euros y con vencimiento en 2024, con el espíritu de dotar liquidez a la entidad para permitir la expansión de la sociedad.

(12) 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.

La distribución del capital social a 31 de diciembre de 2019 es:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.767.652	10.623.589	89,30%
Resto	181.523	1.090.953	9,17%
Autocartera	30.294	182.067	1,53%
Total	1.979.469	11.896.609	100%

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

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

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).

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124430
CLASE 8.ª

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 2019, la reserva legal asciende a 55.384 euros (12.738 euros en 2018) (ver nota 3).

Acciones propias

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

El 1 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió 11.515 acciones propias mediante contrato privado con PSN MUTUA por importe de 163.513 euros. Estas acciones se mantenían como autocartera. La Sociedad tiene derecho a volver a poner en circulación estas acciones en una fecha posterior. Todas las acciones emitidas han sido desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene 30.294 acciones propias por importe de 419.705 euros (21.053 acciones por importe de 296.177 euros en 2018). Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha comprado 9.241 acciones propias con un impacto en patrimonio neto de 119.338 euros.

Otras aportaciones de socios

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

Dividendos

El 21 de mayo de 2019, la Junta General de accionistas acordó distribuir un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 por importe bruto de 0,07424248€ por acción. El importe total del dividendo ascendía a 144.808 euros y fue pagado el 31 de mayo de 2019 comunicándose mediante Hecho Relevante en fecha de 22 de mayo de 2019.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada en fecha de 12 de septiembre de 2019 acordó la distribución de dividendos a cuenta por importe bruto de 0,11€ por acción, el cual fue pagado 27 de septiembre de 2019. El importe total del dividendo a cuenta asciende a 214.636 euros.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se expone a continuación:

Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	**Euros**
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero de 2019 hasta 30 de junio de 2019	286.154
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reserva legal – 10%)	(28.615)
Importe máximo de posible distribución	**257.539**
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2019 propuesto (nota 3)	**214.636**
Situación de tesorería	243.386
(Pasivos exigibles)	(308.100)
Activos realizables	581.633
Liquidez antes del reparto de dividendo extraordinario	**516.919**
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2019 propuesto (nota 3)	**(214.636)**
Excedente	**302.283**

Este dividendo a cuenta fue pagado el 27 de septiembre de 2019.

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, SAU" (IBERCLEAR) pone a disposición de las entidades participantes siendo la entidad designada como entidad agente de pago el Banco de Sabadell, S.A.

(13) SITUACIÓN FISCAL

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2019 y 2018 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio fue como sigue.

Ejercicio 2019:

	ESPAÑA					
2019	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	588.284	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	4.443	-	4.443	-	-	-
Ajuste rentas positivas establecimiento permanente	-	(54.060)	(54.060)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(11)	(11)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**538.656**	-	-	-

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124432
CLASE 8.ª

Se realiza un ajuste negativo permanente correspondiente a las rentas positivas obtenidas por el establecimiento permanente de Portugal. Dicho ajuste asciende a 54.060 euros.

2019	PORTUGAL		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	54.060
Gastos deducibles	-	-	(1.965)
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**52.095**

Ejercicio 2018:

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	435.139	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(28.117)	(28.117)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(11)	(11)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	**407.011**	-	-	-

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%. 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.

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 2019 ascienden a 625.038 euros y tiene el siguiente desglose:

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de compensar a 31.12.2019
2010	302.994
2011	73.700
2012	223.084
2013	17.600
2014	-
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%. El resultado del establecimiento para el ejercicio 2019 asciende a 52.095 euros con una cuota a ingresar de 13.024 euros.

(14) INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, que se corresponde en su totalidad con los ingresos derivados de los contratos de alquiler de las inversiones inmobiliarias (Nota 6):

	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por rentas	1.901.257	1.593.474
Ingresos por gastos repercutidos	61.305	59.925
TOTAL	**1.962.562**	**1.653.399**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124434
CLASE 8.ª

Otros gastos de explotación

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es:

	31/12/2019	31/12/2018
Reparación y conservación	216.245	221.621
Servicios profesionales independientes	288.949	279.198
Primas de seguros	24.094	14.277
Suministros	32.171	35.409
Tributos	221.461	211.389
Otros gastos	21.529	15.026
TOTAL	**804.449**	**776.920**

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. (antes Inmoseguros tasación, S.A.) por importe de 28.300 y 28.300 euros en 2019 y 2018 respectivamente y a la prestación de servicios por parte de la entidad del Grupo PS Sercon por importe de 146.090 y 146.251 euros en 2019 y 2018 respectivamente por servicios diversos (administrativos, IT, etc.) (ver nota 15).

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 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

(15) OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

Ejercicio 2019 (Datos en euros):

	PSN MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA **(A)**	PSN EDUCACIÓN Y FUTURO **(C)**	PSN ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DEL RIESGO **(D)**	PS SERCON **(B)**	**TOTAL**
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	**23.810**	**40.634**	**357.255**	**(146.090)**	**275.569**
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	48.160	40.634	357.255	-	446.049
Intereses préstamo	(24.350)	-	-	-	(24.350)
Servicios recibidos	-	-	-	(146.090)	(146.090)
Balance (neto)	**(2.880.122)**	**-**	**-**	**-**	**(2.880.122)**
Saldo Acreedor	**(2.875.846)**	**-**	**-**	**-**	**(2.875.846)**
Pago gastos suministros	-	-	-	-	-
Préstamo	(2.875.846)	-	-	-	(2.875.846)
Saldo deudor	**10.594**	**-**	**-**	**-**	**10.594**
Servicios prestados	10.594	-	-	-	10.594
Consolidación Fiscal (Tributación Grupo IVA)	**(14.870)**	**-**	**-**	**-**	**(14.870)**

Ejercicio 2018 (Datos en euros):

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

La naturaleza de las principales operaciones con empresas del Grupo PSN a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

A.- PSN MUTUA

A-1) Partidas de balance.

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.

La Sociedad ha formalizado, en fecha de 31 de enero de 2019, una línea de crédito con PSN Mutua por importe de hasta 3.000.000,00 € y un plazo de duración de 12 meses con un tipo de interés aplicable del 1,30%, y con una periodicidad trimestral de la liquidación.

Por otra parte, en fecha de 10 de julio de 2018, dichas entidades suscribieron otro contrato de préstamo por importe de 200.000 euros a la Sociedad quien lo aceptó y se comprometió a reembolsárselo en un periodo de tres años. Este préstamo ha generado unos intereses en el ejercicio 2018 de 1.497 euros.

A-2) Arrendamientos.

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

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

B-1) Servicios recibidos.

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

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

C.- PSN Educación y Futuro, S.A.

C-1) Arrendamientos.

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

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

D-1) Arrendamientos.

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

(16) REMUNERACIÓN DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 20.300 euros (2018: 20.000 euros). En 2019 se han devengado honorarios por otros servicios de verificación por importe de 6.000 euros (2018: 6.000 euros).

Asimismo, en los ejercicios 2019 y 2018 no se devengaron honorarios por otras sociedades de la red PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como consecuencia de otros servicios.

(17) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

La Junta General Extraordinaria de Accionistas con carácter de Universal celebrada el día 6 de noviembre de 2017 acordó (i) fijar la retribución global del Consejo de Administración de la Sociedad en la cantidad de 10.000 euros anuales, y (ii) el pago en concepto de compensación económica por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración, así como a cualquier otra actividad necesaria para el desempeño de sus respectivos cargos como Consejeros, por importe de 828 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.
Estas retribuciones se incrementaron en un 1,2% durante el ejercicio 2019 al aplicarles la subida del IPC.

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

En consecuencia, la retribución devengada durante el ejercicio 2019 por los miembros del Consejo de Administración en este ejercicio ha ascendido a 10.120 euros (2018: 10.000 euros). Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad no ha percibido ningún importe en concepto de compensación económica por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración no ha percibido ninguna cantidad en concepto de gastos por desplazamiento, estancia y alojamiento durante el 2019 y 2018.

Asimismo, al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene ningún compromiso de seguro de vida o pensiones, ni ha concedido préstamos o anticipos de ningún tipo a miembros antiguos o actuales de su Consejo de Administración.

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

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

Otra información referente a los Administradores

El Consejo de Administración está compuesto como sigue:

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

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 260 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que la distribución por sexo de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es: hombres 75%; mujeres 25%.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el 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
Miguel José Carrero López	PSN Mutua, Doctor Pérez Mateos, PSN Educación y Futuro, Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, AMIC Seguros Generales, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.
Carmen Rodríguez Menéndez	PSN Mutua, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo, Doctor Pérez Mateos.
Esteban Ímaz Buenechea	PSN Mutua, Doctor Pérez Mateos, PSN Educación y Futuro, Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.
Miguel Triola Fort	PSN Mutua, PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo.

(18) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 10/2010 DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 31/2014 DE REFORMA DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como 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 2019 y 2018:

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5	6
Ratio de operaciones pagadas	5	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	10
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.713.928	1.257.349
Total pagos pendientes	9.931	180.587

A efectos de la presente nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 55.384 euros

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

Año 2019:

Importes en euros	Fecha de pago	Procedente de rentas sujetas al 0%	Procedente de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	31/05/2019	144.808	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2019	27/09/2019	214.636	-

Año 2018:

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 2017	25/06/2018 y 29/06/2018	109.858	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2018	31/10/2018 y 14/11/2018	196.366	-

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

No se han distribuido con cargo a reservas.

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

Año 2019:

Importes en euros	Fecha de distribución	Procedente de rentas sujetas al 0%	Procedente de rentas sujetas al 19%
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	21/05/2019	144.808	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2019	12/09/2019	214.636	-

Año 2018:

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 2017	16/03/2018	109.858	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2018	18/10/2018	196.366	-

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 FERNANDEZ 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	TRAVESIA DE LA CREU 6	01/08/2017
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	01/08/2017
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	01/08/2017
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	01/08/2017
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	01/08/2017
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	30/01/2019
MADRID	CALLE ZURBANO 76	01/08/2017
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	01/08/2017
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	01/08/2017
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	01/08/2017
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	01/08/2017
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	19/07/2018
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	01/08/2017
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	01/08/2017
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	01/08/2017
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	01/08/2017
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	01/08/2017
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	23/03/2018
SAN SEBASTIÁN	CALLE AUTONOMÍA 3	01/08/2017
SANTANDER	TRAVESIA 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) Participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

No es de aplicación.

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

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

A 31 de diciembre de 2019 los activos afectos a las actividades inmobiliarias suponen un 96,42% (año 2018: 95,45%) del total del valor del activo.

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".

Por otra parte, el porcentaje de ingresos de alquiler a terceros asciende al 86,47% en el ejercicio 2019 (año 2018: 79%).

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

No es de aplicación.

(20) MEDIO AMBIENTE

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

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales") 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.

(21) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

(22) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

En fecha 11 de marzo de 2020 se ha procedido a novar la línea de crédito con PSN Mutua, por importe de 6.000.000 euros y con vencimiento en 2024, con el espíritu de dotar liquidez a la entidad para permitir la expansión de la sociedad.

Debido a la crisis sanitaria de covid-19, el Grupo PSN cuenta con un plan de contingencia y continuidad de negocio ante situaciones de crisis. Durante el mes de marzo de 2020, la Compañía ha activado dichos protocolos definidos en su política.

No se estima que dicha crisis pueda tener efectos en la Compañía que pudieran suponer un impacto en la continuidad del negocio.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

000124444

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

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 MAB.

En el presente ejercicio 2019 la entidad ha ido expandiendo su patrimonio inmobiliario, con la adquisición de diferentes activos en rentabilidad y ha comenzado a distribuir dividendos a sus accionistas de una forma periódica, ambas acciones enmarcadas dentro de la estrategia de gestión de la Sociedad.

1.2. Inversiones

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la adquisición de los inmuebles que a continuación se relacionan en los siguientes términos y condiciones:

Inmueble	Adquisición	Precio	Financiación externa
Madrid: Calle Claudio Coello 91	30/01/2019	3.450.000€	Sí
Córdoba: Plaza de Cristóbal Colon 16	06/02/2019	660.000€	No

1.3. Estructura financiera

Como ya se ha indicado, la Sociedad ha comenzado a apalancarse con deuda financiera, 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.

A 31 de diciembre de 2019, la deuda con entidades de crédito a largo plazo asciende a 6.522.268 euros, contando con efectivo por importe de 217.912 euros.

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 1.962.562 euros en 2019 (2018: 1.653.399 euros) con un resultado de explotación de 779.233 euros (2018: 528.519 euros) y con un resultado del ejercicio después de impuestos positivo de 575.260 euros (2018: 426.467 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 2019 la Sociedad tiene deuda financiera por importe de 8.543.347 euros.

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.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124446
CLASE 8.ª

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.

4. ENTORNO ECONÓMICO

En el ejercicio 2019, la coyuntura de tipos de interés permite que los activos potenciales para la actividad de las SOCIMIs, sean más atractivos que las inversiones financieras tradicionales.

Además, las entidades de crédito por esa misma razón facilitan financiación en condiciones muy ventajosas.

Ambas cuestiones permiten la posibilidad de acceder al mercado de una forma muy atractiva, y como fruto de ello, la sociedad ha conseguido durante el ejercicio 2019 un incremento de sus inversiones inmobiliarias del 15,72%.

Esta estrategia se mantendrá a lo largo de ejercicios venideros.

Debido a la crisis sanitaria de covid-19, el Grupo PSN cuenta con un plan de contingencia y continuidad de negocio ante situaciones de crisis. Durante el mes de marzo de 2020, la Compañía ha activado dichos protocolos definidos en su política.

No se estima que dicha crisis pueda tener efectos en la Compañía que pudieran suponer un impacto en la continuidad del negocio.

5. HECHOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

A parte de la crisis sanitaria comentada en el punto anterior, en fecha 11 de marzo de 2020 se ha procedido a novar la línea de crédito con PSN Mutua, por importe de 6.000.000 euros y con vencimiento en 2024, con el espíritu de dotar liquidez a la entidad para permitir la expansión de la sociedad.

6. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2019 ni durante 2018 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000124447
CLASE 8.ª

7. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles del 2019 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización al inicio 2019 (€/acción): 13,40
- Cotización al cierre 2019 (€/acción): 16,10
- Variación de cotización (%): (20,15%)
- Capitalización bursátil al cierre 2019: 31,87 (Millones €).
- Cotización máxima del periodo: 16,20 euros por acción.
- Cotización mínima del periodo: 12,30 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 30.294 acciones propias, correspondientes al 1,53% 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 2019 son las siguientes:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.767.652	10.623.589	89,30%
Resto	181.523	1.090.953	9,17%
Autocartera	30.294	182.067	1,53%
Total	1.979.469	11.896.609	100%

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

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

inversores vía dividendos. Fruto de ello, la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos en el ejercicio 2019:

Importes en euros	Fecha de distribución	Fecha de pago
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	21/05/2019	31/05/2019
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2019	12/09/2019	27/09/2019

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido personal durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018.

11. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Conforme a lo establecido por la disposición adicional tercera "DEBER DE INFORMACION" de la Ley 10/2010 de 5 de julio, modificada por la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, así como 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 2019 y 2018:

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5	6
Ratio de operaciones pagadas	5	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	10
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.713.928	1.257.349
Total pagos pendientes	9.931	180.587

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.

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 2019 la Sociedad mantiene 30.294 acciones propias por importe de 419.705 euros (21.053 acciones por importe de 296.177 euros en 2018). Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha comprado 9.241 acciones propias con un impacto en patrimonio neto de 119.338 euros.

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.

Asimismo, continuará con la búsqueda de activos en rentabilidad que refuercen tanto el patrimonio como el incremento del retorno a sus accionistas.

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

000124450

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Miguel José Carrero López
Presidente

D. Esteban Ímaz Buenechea
Secretario

Dña. Carmen Rodríguez Menéndez
Vicepresidenta

Miguel Triola Fort
Consejero

Diligencia que realiza el Secretario del Consejo de Administración de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A., para hacer constar que, mediante el procedimiento de adopción de acuerdos del Consejo de Administración, por escrito y sin sesión, iniciado en fecha de 18 de marzo de 2020, fueron formuladas las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019. Los miembros del Consejo de Administración han procedido a aprobar el presente documento, que se compone de 66 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente desde el número 000124385 al 000124450, ambas inclusive.

En Madrid, a 26 de marzo de 2020

Esteban Ímaz Buenechea
Secretario del Consejo de Administración

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION FINANCIERA

PSN GESTION, SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCION

De conformidad con lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil por la que se establece la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, PSN Gestión SOCIMI, S.A. debe publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. Dicha información deberá ser remitida al Mercado lo antes posible, y en todo caso, no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio.

El objeto del presente documento, de acuerdo con la normativa, es ofrecer información suficiente sobre la capacidad de PSN Gestión SOCIMI, S.A., ("PSN Gestión" o la "Sociedad") de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control y de la fiabilidad de la información pública en general.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

2.1 Identificación de los órganos responsables de la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno de la información y funcionamiento del sistema de control interno de la información

El Consejo de Administración de PSN Gestión, es el órgano responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno de la información financiera, así como de su implantación y supervisión, para lo que realiza evaluaciones periódicas del alcance definido del mismo, e incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen producir en la Sociedad.

2.2 Estructura Organizativa de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Entidad, de acuerdo con sus Estatutos Sociales, está compuesto por cuatro consejeros, siendo su composición y distribución de cargo la siguiente:

- D. Miguel José Carrero López (Presidente)
- Dña. Carmen Rodríguez Menéndez (Vicepresidenta)
- D. Miguel Triola Fort (Consejero)
- D. Esteban Ímaz Buenechea (Secretario)

D. Miguel José Carrero López ha sido nombrado por el Consejo de Administración de la sociedad como Consejero Delegado.

Todos los miembros del Consejo de Administración, reúnen los requisitos de aptitud y honorabilidad para el desempeño de sus funciones, encontrándose inscritos en el registro de altos cargos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y la ECC/Orden 664/2016, de 27 de abril, por la que se aprueba la lista de información a remitir en supuestos de adquisición o incremento de participaciones significativas en entidades aseguradoras y reaseguradoras y por quienes pretendan desempeñar cargos de dirección efectiva o funciones que integran el sistema de gobierno en entidades aseguradoras, reaseguradoras y en los grupos de entidades aseguradoras y reaseguradoras.

La Sociedad ha suscrito un contrato de gestión de la cartera de activos e inversiones, así como de la gestión ordinaria de la sociedad con la entidad Previsión Sanitaria Servicios y Consultoría, S.L, (en adelante “SERCON” o la “Sociedad Gestora”), entidad perteneciente al Grupo PSN, para llevar a cabo, entre otras funciones:

- la investigación de mercado, la identificación de oportunidades y el asesoramiento en la compra de activos.

- la gestión inmobiliaria de los activos propiedad de la SOCIMI (incluyendo labores comerciales, técnicas, administrativas, jurídicas, de contabilidad y finanzas).
- el asesoramiento en la venta de activos.
- la coordinación y gestión de todos los aspectos relacionados con el acogimiento al régimen de SOCIMI y su cotización en el MAB.
- todos aquellos servicios relacionados con la vida de la sociedad.

2.3 Aptitud y honorabilidad:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que, al igual que a nivel interno, a nivel externo de la Sociedad Gestora, cuenta con un equipo cualificado para el correcto desarrollo de las actividades de la Sociedad.

En relación con la Sociedad Gestora, en la que se encuentran externalizadas tareas de la Sociedad, PSN Gestión ha comprobado que cuenta con capacidad necesaria para desempeñar sus funciones de manera adecuada, reuniendo los mismos estándares y controles que tendrán en caso de desarrollarse internamente, y evitando de esta forma un debilitamiento de los sistemas de control interno de la entidad.

En este sentido, la Sociedad Gestora cuenta con departamentos de finanzas, contabilidad, auditoría, jurídico, control de riesgos y de inmuebles, entre otros, que permiten un adecuado desempeño de las funciones encomendadas.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables de la elaboración y supervisión de la información financiera de la Sociedad Gestora incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas con la supervisión de la Sociedad):

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en dirección financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas

3. ENTORNO DE CONTROL

PSN Gestión deberá publicar la información anual referida a la estructura organizativa y el sistema de control interno con lo que cuenta, no más tarde de 4 meses después del cierre contable del ejercicio tal como dispone la Circular 6/2018 del MAB.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición y reforma de activos inmuebles para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, para el cumplimiento del cual, se ha establecido un entorno de evaluación de los riesgos y de control adecuado a tales fines y al cumplimiento de las obligaciones regulatorias de la Sociedad.

3.1 Proceso de identificación y evaluación de riesgos

PSN Gestión está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad, para lo cual ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera. Como resultado del proceso, se destacan como riesgos más relevantes los siguientes:

- **Riesgos operativos**: posibles situaciones de conflictos de interés y reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario**: ciclos en el sector e incrementos en la competencia.
- **Riesgos asociados a la comunicación y la información financiera**: nivel de endeudamiento, dificultades en la obtención de financiación que puedan influir en la estrategia de la Sociedad, tipo de interés, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente a la deuda Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez y evolución negativa de la cotización.
- **Riesgos fiscales**: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos macroeconómicos**: posibles situaciones de deflación e incremento de los niveles de desempleo.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes aspectos como aquellos más significativos:

- Actividades subcontratadas.
- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

3.2 Herramientas para asegurar un entorno de control confiable

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad son coordinados por la Sociedad Gestora y supervisados por PSN Gestión.

La Sociedad Gestora asegura el efectivo control interno de producción de la información financiera, así como el funcionamiento de la Sociedad en su conjunto, con el establecimiento de los controles que aporten, transparencia, homogeneidad y veracidad de la información comunicada, así como protección de los derechos de los accionistas.

Para ello, la Sociedad Gestora tiene contratada una herramienta informática de control interno, GRC Suite, la cual permite una gestión de riesgos avanzada acorde con el nuevo entorno económico. Dicha herramienta responde a un enfoque integral, que combina los aspectos clave de la Sociedad (objetivos del negocio, estrategia, procesos, áreas de riesgo, control interno, operaciones, etc.), con las variables regulatorias, permitiendo identificar los principales riesgos y controles aplicables al negocio de la sociedad, su valoración, evaluación y creación de estrategias de respuesta que permitan una supervisión proactiva de los procesos.

Asimismo, la Sociedad dispone de un Manual de Manejo de la Información Relevante en relación con el proceso de emisión de la información relevante, en el que se recogen los elementos esenciales de los procedimientos de comunicación para (i) comunicación de información financiera, así como cualquier tipo de información relevante acerca de la Sociedad; (ii) adecuado flujo de información entre la Sociedad y su Sociedad Gestora.

Por último, la Sociedad Gestora cuenta con herramientas informáticas que garantizan la elaboración y cumplimiento de cuantas obligaciones se establecen para la Sociedad.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración. Asimismo, junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, PSN Gestión procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

5.1 Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión tienen como objetivo determinar si el sistema de control interno funciona correctamente.

Para ello, la Sociedad Gestora realiza reportes periódicamente, los cuales sirven como seguimiento de cara a conocer la evolución de los principales aspectos de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Sociedad Gestora con el Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con un experto independiente encargado de la revisión y validación de la información financiera. PWC es la firma encargada de la auditoría de cuentas de la sociedad, firma de primera línea que dispone de procedimientos de verificación ya análisis de la información y cuenta con un equipo de profesionales con amplia experiencia en este trabajo.